RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PONT-L'ÉVÊQUE
MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE
Service urbanisme
58 Rue Saint-Michel
BP 42
14130 PONT-L'ÉVÊQUE

DOSSIER N° PC 014 514 26 00022	
Date de dépôt :	**28/05/2026**
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	**29/05/2026**
Demandeur :	**SCEA BREAVOINE, représentée par Monsieur Edouard LE CAIN**
Adresse du terrain :	**580, Route d'Honfleur** **Le Lieu Gosset** **Coudray-Rabut** **14130 PONT-L'ÉVÊQUE**
Nature des Travaux :	**Transformation partielle d'un bâtiment agricole en ERP (réception et boutique)**

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire avec prescriptions au nom de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE

Le Maire de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE

Vu la demande de Permis de construire présentée le 28 mai 2026 par la SCEA BREAVOINE, représentée par Monsieur Edouard LE CAIN et domiciliée 1066, Route d'Enfer, à SURVILLE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Transformation partielle d'un bâtiment agricole en ERP (réception et boutique pour vente de produits issus de l'exploitation) :
  - Sur un terrain cadastré préfixe 185 section A n°49, 50, 52, 53, 54, 69, 70, 173, 175, 177, 201 et 290, situé 580, Route d'Honfleur, « Le Lieu Gosset », Coudray-Rabut, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
  - Pour une surface de plancher transformée de 173,5 m² ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 23 juin 2026, réputée notifiée par voie électronique le lendemain en application de l'article R.474-1 II-1) du Code de l'urbanisme ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 23 juillet 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu la pièce modificative reçue en Mairie le 1er septembre 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article R.111-2 et son article L.151-11-II ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 5 mars 2020, modification selon une procédure simplifiée n°1 approuvée le 7 octobre 2021, modifications n°1 à 6 de droit commun approuvées le 12 décembre 2024 rendues exécutoires le 21 janvier 2025 ;

Vu le règlement de la zone A ;

Vu la présence de multiples haies bocagères bordant et traversant le terrain d'assiette du projet, identifiées au règlement graphique du PLUi comme devant être protégées au titre des articles L.151-23 et R.151-43 5ème alinéa du Code de l'urbanisme ;

Vu l'**avis favorable avec prescriptions et recommandations** de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité en date du 30 juillet 2026 ;

Vu l'**absence d'avis (complet)** de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux en date du 8 juillet 2026, considérant que l'établissement objet de la demande appartient au **2ème groupe** des établissements recevant du public, classés en **5ème catégorie** avec activités de **types L** (salle de réception) et **M** (magasin de vente) ;

Considérant que, en application de l'article L.151-11 II du Code de l'urbanisme, « *dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers* » ;

Considérant également que, en application du chapitre consacré à l'Occupation du sol du règlement des zones A et N du PLUi, « *en zone agricole, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :*

- *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,*
- *[...]* » ;

Considérant que **la demande de permis de construire porte sur la transformation partielle d'un bâtiment agricole en espaces de réception et de vente,** destinés à la commercialisation des produits agricoles issus de l'exploitation (cridriculture), que l'activité exercée constitue donc le prolongement de l'acte de production ;

Considérant la consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers effectuée par voie dématérialisée le 12 août 2026 et prise en charge le même jour ;

Considérant que, en application de l'article R.423-59 du Code de l'urbanisme, « *[...] les collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable* » ;

Vu l'**avis favorable tacite** en date du 12 septembre 2026 de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Calvados, au terme du délai d'un mois susvisé ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » et du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Calvados (arrêté préfectoral du 09 février 2017), **l'ensemble des dispositions figurant dans le courrier en date du 8 juillet 2026 de Monsieur le Sous-Préfet de Lisieux au titre de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux devront être respectées avec :**

- **MESURES REGLEMENTAIRES :**
  - Les effectifs déclarés (**93 personnes au titre du public**) doivent être respectés strictement et efficacement (art. PE 3).
  - L'isolement par rapport aux tiers et aux risques doit être assuré par parois et planchers coupe-feu 1h au moins (REI ou EI60), avec les baies éventuelles obturées par des blocs-portes coupe-feu ½ heure munis d'un ferme-porte (EI 30c) (art. PE 6 et 9). Les bâtiments agricoles de l'exploitation distants de moins de 5 mètres de l'ERP constituent des tiers de celui-ci ;
  - **Tous les trois ans au plus**, l'exploitant doit procéder, ou faire procéder, par des techniciens compétents, aux opérations d'entretien et de vérification des installations et des équipements techniques de son établissement (chauffage, éclairage, installations électriques, installations de gaz, appareils de cuisson, circuits d'extraction de l'air vicié, des buées et des graisses des grandes cuisines, des offices de remise en température et des îlots, ascenseurs, moyens de secours, etc.) (art. PE 4) ;
  - **Un registre de sécurité** doit être tenu (art. R.143-44 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)). **Il doit comprendre les informations suivantes :**
    - les dates des travaux d'aménagements et de transformation, leur nature, les noms des entrepreneurs, de l'architecte ou du technicien chargé de surveiller les travaux ;
    - l'état nominatif et hiérarchique des personnes appartenant au service de sécurité ;
    - les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie, y compris les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap ;
    - les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu ;
    - les dates des exercices de sécurité incendie.
  - Les locaux, les niveaux et les établissements où le public est admis doivent être desservis par des dégagements judicieusement répartis et ne comportant pas de cul-de-sac supérieur à 10 mètres (art. PE 11) ;
  - Les dégagements (portes, couloirs, etc.) doivent permettre l'évacuation rapide et sûre de l'établissement ; en particulier, aucun dépôt, aucun matériel, ne doit faire obstacle à la circulation des personnes. Toute porte permettant au public d'évacuer un local ou un établissement doit, même verrouillée, pouvoir s'ouvrir, de l'intérieur, par une manœuvre simple (art. PE 11) ;
  - Dans les locaux recevant plus de 50 personnes, les portes donnant sur l'extérieur doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation (art. PE 11) ;

- Tout local ou ensemble de locaux susceptibles d'accueillir de 51 à 100 personnes doit disposer (art. PE 11) de :
  - soit deux dégagements de 0,90 mètre ;
  - soit d'un dégagement de 1,40 mètre, complété par un dégagement de 0,60 mètre ou un dégagement accessoire ;
- Les qualités de réaction au feu prévues pour les matériaux d'aménagement et de décorations doivent être respectées (art. PE 13). En particulier, les revêtements en partie haute doivent être au moins classés M1 ;
- L'établissement doit disposer d'un système d'alarme de type 4, sûr et audible de tout point des locaux pendant le temps nécessaire à l'évacuation, de consignes de sécurité précises, d'extincteurs appropriés aux risques, de personnels entraînés à leur manœuvre et instruit sur les conduites à tenir. Également d'un moyen d'alerte de type téléphone urbaine ou provenant du public ou d'un tiers, assurant une liaison vocale de qualité et de bonne audibilité lors de la communication avec les secours, fonctionnant en cas de coupure de courant pendant une durée minimale de 1 heure (art. PE 26 et 27) ;
- A l'entrée de l'établissement, un plan schématique doit être apposé pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers. Ce plan dit « plan d'intervention » doit représenter au minimum le sous-sol, le rez-de-chaussée, chaque étage de l'établissement (art. PE 27).

- **RAPPELS :**
  - En application du **Règlement Départementale de la Défense Extérieur Contre l'Incendie (RDDECI)** du Calvados (Arrêté Préfectoral du 9 février 2017), cet établissement, doit disposer d'un **potentiel hydraulique de 60 m³, utilisables en 1 heure**, assuré à partir de Points d'Eau Incendie (PEI) conformes aux dispositions du RDDECI du Calvados et de ses annexes.
  - Ces points d'eau doivent, en outre, être :
    - Constamment accessibles par voie publique ou privée, permettant la circulation des engins ;
    - Implantés de sorte que tout risque à défendre **soit à 200 m au plus** ;
    - En conformité avec les exigences opérationnelles et validés par le SDIS 14. Le justificatif (validation du PEI ou conformité de DECI) doit être annexé au Registre de Sécurité de l'établissement).

La citerne souple projetée au plan de masse (PC02) et décrite dans la notice descriptive (PC04) devra permettre de respecter ces obligations. Les conditions techniques de l'aménagement de cette citerne devront être validées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Calvados qui en assurera également la réception et l'homologation. Le volume d'eau de la réserve doit être mesuré et vérifié tous les 3 ans. Le résultat de ce contrôle est transmis au Maire.
En outre, la réserve devra respecter un retrait minimal de 3 m par rapport à la canalisation AEP traversant le terrain d'assiette du projet d'Est en Ouest, afin de permettre de garantir l'accès à cette dernière pour sa maintenance et son entretien. Le pétitionnaire devra s'assurer de l'emplacement de cette canalisation avant l'installation de cette citerne souple et pourra, si nécessaire, se rapprocher des services de VEOLIA Eau - SETDN (laurent.calos@veolia.com) pour prévoir un repérage avant le lancement des travaux.

Les constructions, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions de la présente réglementation. A cet effet, ils font respectivement procéder pendant la construction et périodiquement en cours d'exploitation aux vérifications nécessaires par les organismes ou personnes agréés dans les conditions fixées par arrêté du ministre de l'intérieur. Le contrôle exercé par l'administration ou par les commissions de sécurité ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement (art. R.143-34 du CCH).

Les rapports de vérifications techniques réglementaires, le certificat de conformité électrique, les consignes en cas d'incendie et les certificats d'homologation de laboratoire agréé pour les matériaux autres que traditionnels doivent être annexés au registre de sécurité de l'établissement (art. R.143-37 et 44 du CCH).

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues (art. L.141-2 du CCH). Le dossier permettant de vérifier la conformité de ce projet doit respecter les dispositions de l'article R.143-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 3

En application de l'avis favorable assorti de prescriptions et recommandations de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité rendu en date du 30 juillet 2026 par Monsieur le Préfet du Calvados, **il est nécessaire que :**

- **Toutes les portes ou leur encadrement ainsi que leur dispositif de manœuvre doivent présenter un contraste visuel par rapport à leur environnement ;**
- **Le cabinet d'aisances adapté pour les personnes handicapées comportera :**
  - **un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi une fois entré. Ce dispositif de ferme porte sera de type « barre de rappel » et non de type « groom » ;**
  - **un lave-mains avec un siphon déporté ;**
- **Dans le cabinet d'aisances PMR, la sous-commission recommande que la distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui soit comprise entre 0,40 m et 0,45 m.**

Depuis le 30 septembre 2017, la mise à disposition du public d'un registre d'accessibilité est obligatoire dans tous les établissements recevant du public. Une information et un modèle de registre sont disponibles sur le site internet des ministères de la transition écologique, à la rubrique « nos actions » puis « mieux associer la société civile » puis « accessibilité » puis « établissements recevant du public ».

Article 4

Le projet de transformation d'une hangar agricole en salle de réception et boutique de vente de produits issus de l'exploitation est susceptible de générer le paiement de la Taxe d'Aménagement et de la Taxe d'Archéologie Préventive. Le montant définitif sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 30 octobre 2026

Le Maire,
Jérémy ROSEAU

MAIRIE DE PONT-L'EVEQUE (CALVADOS)

Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans **quatre zones à risques de remontées de nappes phréatiques** (zone **rose** – profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : moins de 0,1 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits ; zone **orange** – profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : de 0,1 à 0,5 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits ; zone **jaune** – profondeur de la nappe en période de très hautes eaux : de 0,5 à 1 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits ; zone **verte** – profondeur de la nappe en période de très hautes eaux : de 1 à 2,5 m : risques d'inondations des réseaux et des sous-sols). Source : cartographie c@rmen – DREAL Normandie. Le constructeur, dans la mise en œuvre des travaux, devra prendre en compte les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité et de dégradation du bâtiment.

Le terrain objet de la demande est situé dans un **milieu fortement prédisposé à la présence d'une zone humide avec, notamment, la présence d'une zone humide avérée** (les installations, ouvrages, travaux et aménagements peuvent être soumis à déclaration ou demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau selon la nature et la taille du projet). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le terrain objet de la demande est, en partie, situé dans une zone inondable par débordement du ruisseau de la Grange Lairon. Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée à la présence de cavités. Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le terrain est situé dans une zone de risque sismique (aléa très faible). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée au retrait et au gonflement des argiles (**aléas faible et moyen**). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie. Il est recommandé d'effectuer une étude géotechnique sur le terrain, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et d'éviter les variations d'humidité à proximité du bâtiment.

Le terrain objet de la demande est traversé par une **canalisation de distribution d'eau potable**. Source : Annexes graphiques du PLUI de Terre d'Auge. Tout exhaussement, affouillement et toute plantation ou construction est interdit(e) sur une bande de 6 mètres de large au-dessus de la canalisation, afin d'assurer le libre accès à l'ouvrage du personnel et des engins d'entretien et d'exploitation. Le maître d'ouvrage devra, au moment des travaux de construction, s'assurer, si nécessaire par sondage, de l'emplacement exact de la conduite sur le terrain.

Le terrain objet de la demande est, pour partie, situé à proximité d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression **pour laquelle est instituée une servitude d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation**. Source : Annexes graphiques du PLUi de Terre d'Auge.

Le terrain objet de la demande est situé dans les **couloirs de nuisances sonores** situés aux voisinages de l'Autoroute n°132 et de la Route Départementale n°579, aux seins desquels des mesures d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation sont prescrites (arrêté interministériel du 30 mai 1996 et arrêtés préfectoraux du 30 novembre 1999, du 15 décembre 1999 et du 15 mai 2017).

Le dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une absence d'impact des travaux projetés sur l'alimentation électrique existante.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut/peuvent contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il(s) peut/peuvent saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il(s) peut/peuvent également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État, dans

un délai d'un mois (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Cette démarche ne prolonge toutefois pas le délai de recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé-recours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :
Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 du Code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis peut/peuvent commencer les travaux après avoir :
- adressé au Maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier. Le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique indiquant le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible soit à la mairie, soit sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui/leur permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :
Il(s) doit/doivent souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances.