**REPUBLIQUE FRANCAISE**

PONTORSON
CITÉ DU PRÉ-SALÉ
Commune de PONTORSON

**dossier n° DP 050410 25 00118**

date de dépôt : **18 décembre 2025**
date affichage en Mairie : *19/01/2026*
demandeur : **KORISMOS représentée par DOIZON Raymond**
pour : **Création de 3 logements. Réorganisation des surfaces d'une maison d'habitation : un logement T3 à l'étage après rafraîchissement de l'existant et deux logements au rez-de-chaussée avec un studio et un T2**
adresse terrain : **3 Place Jules Ferry**
**50170 PONTORSON**

# ARRÊTÉ
## de non-opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de PONTORSON

**Le maire de PONTORSON,**

Vu la déclaration préalable présentée le 18 décembre 2025 par KORISMOS représentée par DOIZON Raymond, demeurant 1 Rue du Docteur Bastard 85480 Bournezeau ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour un projet de création de logements : logement T3 à l'étage après rafraîchissement de l'existant et deux logements au rez-de-chaussée avec un studio et un T2. Transformation du garage en studio d'habitation d'une surface de 22,80 m². Réaménagement de l'arrière cuisine-atelier en logement T2 (salon-séjour + cuisine + 2 chambres + WC + salle d'eau) d'une surface de 52,50 m². Création sous l'escalier extérieur d'un local à vélos d'une surface de 3,5 m² (pas de nouvelle emprise au sol). Construction d'un local à vélos d'une surface de 7,5 m², réparti entre les occupants du studio et du T2
- sur un terrain situé 3 Place Jules Ferry 50170 PONTORSON ;
- pour une surface de plancher créée de 33,80 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal du territoire d'Avranches - Mont Saint-Michel approuvé le 27 février 2020 et exécutoire le 25 juillet 2020, zone Uh ;
Vu le jugement du Tribunal administratif de Caen n°2001573 du 10 juin 2021, ensemble la délibération du Conseil communautaire n°2023/04/06-63 du 6 avril 2023 et l'arrêt de la Cour d'appel de Nantes n°21NT02275 du 7 juillet 2023 ;
Vu la modification du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire d'Avranches - Mont Saint-Michel approuvée le 19 décembre 2024 et exécutoire le 29 janvier 2025 ;
Vu la modification du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire d'Avranches - Mont Saint-Michel approuvée le 27 août 2025 et exécutoire le 18 septembre 2025 ;

Vu l'avis favorable de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Manche en date du 30 décembre 2025 ;

Vu l'avis réputé favorable du maire délégué de Pontorson ;

Considérant l'Article U4.5.a du PLUi d'AMSM, portant l'implantation des constructions vis à vis des limites séparatives. Il est indiqué que « Dans la bande constructibilité principale comprise entre 0 et 15 m de la voirie, les constructions doivent être implantées :
- Sur au moins une limite séparative latérale lorsqu'elle sont édifiées à l'alignement de la voirie,
- Soit en limite séparatives latérales, soit avec un retrait dont la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit d=h/2), sans pouvoir être inférieur à 3 m, lorsqu'elles sont édifiées en recul de la voirie » ;

Considérant que l'implantation des locaux vélo 1 & 2 ne répond pas aux exigences du règlement, mais qu'il peut y être remédié ;

# ARRÊTE

## ARTICLE 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

## ARTICLE 2

Prescriptions :

- Les locaux vélos 1 & 2 seront implantés soit en limite parcellaire sur toute la façade, soit avec un retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

Fait à PONTORSON, le 16/01/2026

Le maire,
Par délégation, l'Adjoint à l'Urbanisme
Frédéric DUPRE

SERVICES TECHNIQUES MAIRIE DE PONTORSON

Signé numériquement par: Frederic DUPRE
Organisme: COMMUNE DE PONTORSON
Unité organisationnelle: 0002 200054856
Limites d'utilisation: Explicit Text: ETSI EN 319 411-2 compliant certificates for natural persons (QCP-N-QSCD) : Signature and Authentication Explicit Text: ETSI EN 319 411-2 compliant certificates for natural persons (QCP-N-QSCD) : Authentication and Signature
Date: 20/01/2026 11:12:09

**Observations :**

Afin d'assurer une meilleure insertion du projet dans l'environnement bâti et paysager composant les abords du (des) monument (s) protégé (s), côté rue, il conviendrait que la nouvelle fenêtre soit de proportions verticales et le bardage posé verticalement.

**Pour information :**

La présente décision est génératrice du paiement de la taxe d'aménagement et de la redevance archéologie préventive pour lesquels un titre de recettes vous sera transmis par la Direction Générale des Finances Publiques. Pour tout montant supérieur à 1500 euros, celui-ci sera dû en deux échéances, à 12 et 24 mois après la date de décision de la présente autorisation. En deçà de ce montant, la totalité de la somme sera due en un seul versement.

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

**Délais et voies de recours :** Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif de Caen d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr
Un recours gracieux peut aussi être formé auprès de l'auteur de la présente décision. Ce recours gracieux peut être engagé dans un délai d'un mois à compter du début du délai de recours contentieux susmentionné. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux mentionné au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux.
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de DEUX MOIS à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.
Tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R 600-1 du code de l'urbanisme).
Un recours gracieux peut aussi être formé auprès de l'auteur de la présente décision. Ce recours gracieux peut être engagé dans un délai d'un mois à compter du début du délai de recours contentieux susmentionné. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux.
**Durée de validité de la déclaration préalable :**
Conformément à l'article R.424-17 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.
Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une année si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
**Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**
– installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, 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) bénéficiaires 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 du permis et de lui 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 de l'autorisation :**
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.