

date de dépôt : 14 février 2022

avis de dépôt affiché le : 15 février 2022

complété le : 14 février 2022

demandeur : SCI DE LA MER représentée par
Monsieur Guillaume et Madame Hélène BUQUET

pour : construction d'une maison individuelle

adresse terrain : Lotissement Le Parc Saint-Ursin,
lot 46 à COURSEULLES SUR MER (14470)

ARRÊTÉ *A2022-554*

accordant avec prescription(s) un permis de construire
au nom de la commune de COURSEULLES-SUR-MER

Le Maire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER,

Vu la demande de permis de construire pour construction d'une maison individuelle présentée le 14 février 2022 par SCI DE LA MER représentée par Monsieur Guillaume et Madame Hélène BUQUET demeurant 4 allée César Franck à VER-SUR-MER (14114) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé : Lotissement Le Parc Saint-Ursin, lot 46 à COURSEULLES SUR MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 88 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Courseulles sur Mer approuvé le 24 septembre 2005, modifié le 28 août 2009 et le 24 novembre 2011, révisé le 19 septembre 2018 ;

Vu le règlement de la zone 1AU du PLU susvisé ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Courseulles sur Mer en date du 17 octobre 2019 approuvant le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée « Saint Ursin » et de son programme des équipements publics ;

Vu le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC "Saint Ursin" tranche 1 signé en date du 6 janvier 2021, avec ses pièces annexées et notamment le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 14-2018-00164, du 20 mai 2019, portant autorisation environnementale au titre de l'Article L 181.1 du Code de l'environnement concernant la réalisation du système de gestion des eaux pluviales de la ZAC Saint Ursin sur le territoire de la commune de Courseulles sur Mer ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2019 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) "Saint Ursin" sur le territoire de la commune de Courseulles sur Mer ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 14 février 2022 ;

Considérant que le CPAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Saint Ursin susvisé, volet « composition urbaine » fiche 1.3 -toiture- dispose notamment que pour les fenêtres de toit, sont autorisées les fenêtres de type « vélux », à condition qu'ils soient bien encadrés dans la toiture ;
Considérant que, le projet présenté ne précise pas l'encastrement de la fenêtre de toit dans la toiture, qu'ainsi une prescription doit être faite pour que le projet respecte les dispositions de CPAUPE précité ;

Considérant que le CPAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Saint Ursin susvisé, volet « prescriptions architecturales » fiche 2.2 -menuiseries- dispose notamment que les coffrets de volets roulants seront intégrés à la façade et être non visibles de l'espace public ;

Considérant que le projet ne précise pas l'intégration des volets roulants à la façade, qu'ainsi une prescription doit être faite pour que le projet respecte les dispositions du CPAUPE précité ;

Considérant que le CPAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Saint Ursin susvisé, volet « prescriptions architecturales » fiche 2.1 – choix des matériaux- dispose notamment que sont autorisés les matériaux suivants pour les toitures : - L'ardoise naturelle ou synthétique (imitation ardoise naturelle, shingle interdit) pour les toitures à double pente ;

Considérant que le CPAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Saint Ursin susvisé, volet « environnement »- fiche 4.1 gestion des eaux pluviales- dispose notamment que chaque acquéreur à l'obligation réglementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie centennale) sur sa parcelle ;

Considérant de plus, qu'un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie centennale ;

Considérant que, pour le projet présenté, les informations concernant un épisode pluvieux exceptionnel sont manquantes, qu'ainsi une prescription doit être faite pour que le projet respecte les dispositions du CPAUPE précité ;

Vu l'arrêté en date du 22 mars 2022 accordant le permis n° PC 014 191 22 P0003 ;

Considérant la demande de la SCI DE LA MER en date du 22 juin 2022, indiquant une erreur dans la notice descriptive du projet et précisant que l'ensemble des menuiseries seront en PVC blanc ;

Considérant qu'il convient de supprimer une prescription émise concernant la face extérieure des menuiseries ;

ARRÊTE

Article 1

L'arrêté du 22 mars 2022 accordant le permis n° PC 014 191 22 P0003 est rapporté.

Article 2

Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 3

Prescription 1 : les coffrets de volets roulants seront intégrés à la façade et non visibles de l'espace public.

Prescription 2 : l'ardoise artificielle sera de teinte ardoise naturelle gris foncé.

Prescription 3 : l'intégralité des eaux pluviales générées sur la parcelle devront être gérées conformément aux prescriptions techniques du CPAUPE susvisé.

Article 4

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 12kVA.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le **08 JUIL. 2022**

Le Maire



Anne Norie PHILIPPEAUX

Informations :

PC 014 191 22 P0003

2/3

Accusé de réception en préfecture
014-211401914-20220708-A2022-554-AI
Date de télétransmission : 15/07/2022
Date de réception préfecture : 15/07/2022

- Le territoire communal se situe en zone de sismicité très faible (niveau 1) de la cartographie éditée par la D.D.T.M. répertoriant les zones sismiques dans le Calvados. Réglementation applicable à compter du 01/05/11 (arrêté du 22/10/10 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »).
- Le terrain est situé dans un secteur à aléa faible retrait-gonflement des argiles (source : carte DREAL Normandie).
- Votre projet est susceptible de générer le paiement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter le bureau des taxes au service urbanisme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (02.31.43.15.61).
- Votre projet est susceptible de générer le paiement d'une participation pour l'assainissement collectif instituée par le Syndicat d'assainissement local.

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.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut 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'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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 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 3 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 durée d'un an pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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 du permis / de la déclaration préalable peut 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 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.

Accusé de réception en préfecture
014-211401914-20220708-A2022-554-AI
Date de télétransmission : 15/07/2022
Date de réception préfecture : 15/07/2022