

date de dépôt : 2 mai 2022

avis de dépôt affiché le : 4 mai 2022

demandeur : SAJAC IMMOBILIER

représentée par : Madame Karine BOSSE

pour : Construction d'un bâtiment collectif de 11 logements

adresse terrain : 37 rue Emile Hérault, lot n°8, à COURSEULLES SUR MER (14470)

ARRÊTÉ n° A2022-623

refusant un permis de construire valant démolition
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 la construction d'un bâtiment collectif de 11 logements, présentée le 2 mai 2022 par SAJAC IMMOBILIER, représentée par Madame Karine BOSSE, demeurant 120 avenue Henry Cheron, à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : la construction d'un bâtiment d'habitation collectif de 11 logements ;
- sur un terrain situé : 37 rue Emile Hérault, lot n°8, à COURSEULLES SUR MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 583 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 Uc du PLU susvisé ;

Vu le Permis d'Aménager n°PA.014.191.20.D0002 accordé le 05 février 2021 et modifié le 11 janvier 2022 ;

Vu le règlement écrit et le plan valant règlement graphique du permis d'aménager susvisé ;

Vu le Plan de Prévention des Risques du Littoral du Bessin (PPRL) approuvé le 10 août 2021 ;

Vu le règlement des zones bleu B1, bleu B2, et verte V du PPRL ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 11 mai 2022 ;

Vu l'avis de ENEDIS en date du 23 mai 2022 ;

Vu l'avis favorable, avec prescriptions, du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Calvados en date du 09 juin 2022 ;

Vu l'avis favorable, avec prescriptions, du Conseil départemental du Calvados (Direction des routes / Agence routière départementale de Caen) en date du 20 mai 2022 ;

Considérant que le règlement du Plan de Prévention des Risques du Littoral du Bessin dispose que : "*Les règles d'utilisation et d'occupation des sols qui s'appliquent à tout projet de construction sont celles de la zone dans laquelle il est implanté. Si l'emprise au sol de la future construction est intersectée par deux zones réglementaires, les règles applicables sont celles de la zone la plus contraignante.*";

Considérant que l'emprise au sol de la future construction est intersectée par trois zones réglementaires : la zone bleu B1, la zone bleu B2 ; ainsi que la zone verte V ; qu'en conséquence, il doit être fait application du règlement écrit de la zone B1 ;

Considérant que le règlement écrit de la zone B1 dispose que : "*l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 30 %*";

Considérant que sur ce postulat l'emprise au sol sur l'unité foncière du projet (1066m²) ne doit

pas dépasser 319 m² ;

Considérant que le projet de construction présente une emprise au sol de 397 m²;

Considérant qu'ainsi le projet méconnaît les dispositions susmentionnées ;

Considérant que l'article Uc4 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme dispose que :
"Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs ; en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé."

Considérant également que l'article 4.1 du règlement écrit du lotissement dispose que : "Le projet se situe en zone de remontée de nappe de 0 à 100m, rendant la gestion des eaux pluviales par infiltration , inappropriée. Le projet prévoit la création d'un ouvrage commun étanche, équipé d'une conduite limitant le débit d'une fuite vers le réseau public. Chaque lot dispose d'un branchement en limite de propriété. Les eaux de ruissellement de toitures seront obligatoirement acheminées jusqu'à ce branchement raccordé au collecteur commun, lui-même raccordé à l'ouvrage de rétention."

Considérant que les pièces à l'appui de la demande du permis de construire ne permettent pas de vérifier la conformité du projet aux dispositions des articles suscités ;

Considérant qu'ainsi le projet méconnaît les dispositions susmentionnées ;

Considérant que l'article Uc12 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme dispose que :
"Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans : - toute opération de construction à vocation principale de logements collectifs" ;

Considérant que les pièces à l'appui de la demande du permis de construire ne présente pas d'espace de stationnement sécurisé pour vélo ;

Considérant qu'ainsi le projet méconnaît les dispositions susmentionnées ;

ARRÊTE

Article unique : Le permis de construire valant démolition est REFUSÉ.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 28 juillet 2022



Le Maire

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