

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 41 logements

adresse terrain : 37 rue Emile Hérault, lot n°9, à COURSEULLES SUR MER (14470)

ARRÊTÉ A 2022-624

refusant 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 la construction d'un bâtiment collectif de 41 logements, présentée le 2 mai 2022 par SAJAC IMMOBILIER, représentée par Madame Karine BOSSE, dont le siège est situé au 120 avenue Henry Cheron à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : la construction d'un bâtiment collectif de 41 logements ;
- sur un terrain situé : 37 rue Emile Hérault, lot n°9, à COURSEULLES SUR MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 2302 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-M01 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 susvisé ;

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

Vu l'avis de ENEDIS en date du 30 mai 2022 ;

Vu l'avis favorable, avec prescriptions, du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Calvados en date du 10 juin 2022 ;

Vu l'avis favorable, avec prescriptions, du Conseil départemental du Calvados (Direction des routes / Agence routière départementale de Caen) en date du 15 juin 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 (2952m²) ne doit pas dépasser 885,6 m² ;

Considérant que le projet de construction présente une emprise au sol de 1198 m²;

Considérant qu'ainsi le projet méconnaît les dispositions susmentionnées ;

Considérant que l'article 1 du règlement écrit du lotissement dispose que : *"En application de l'article L442-7, ce règlement doit être porté à la connaissance des acquéreurs ou des locataires tant par les lotisseurs originaires que par les détenteurs successifs. Il est complété par un plan valant règlement graphique."*

Considérant que le plan valant règlement graphique prévoit pour le lot n°9 une zone d'implantation au nord et à l'est ;

Considérant que la légende concernant la zone d'implantation au nord précise *"Implantation des constructions en retrait minimum de 5.00m à compter de l'alignement des voies et emprises publiques"* ;

Considérant que la légende concernant la zone d'implantation à l'est précise *"Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du périmètre du lotissement : Lors que les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, implantation en retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieur à 4.00m sauf pour les bâtiments annexes d'un seul niveau pour lesquels le retrait minimum pourra être de 2.00m."*

Considérant qu'il ressort des plans versés à l'appui de la demande que la construction projetée présente sur sa façade Nord un débord de toiture qui excède la zone d'implantation au nord mentionnée au plan valant règlement graphique ;

Considérant qu'il ressort également des plans versés à l'appui de la demande que la construction projetée présente sur sa façade Est des balcons qui excèdent partiellement sur la zone d'implantation à l'est mentionnée au plan valant règlement graphique ;

Considérant qu'ainsi le projet méconnaît les dispositions et le plan susmentionnés ;

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 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