

date de dépôt : 22 avril 2022

avis de dépôt affiché le : 28 avril 2022

complété le : 07 juillet 2022, 28 octobre 2022 et 08 novembre 2022

demandeur : SCI ULYSSE représenté par Monsieur Olivier LAVAULT

pour : projet de construction d'une résidence de tourisme

adresse terrain : 6 AV DU CHATEAU, à COURSEULLES SUR MER (14470)

ARRÊTÉ A2022-938

accordant avec prescription(s) un permis de construire valant autorisation au titre du code de la construction et de l'habitation
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 réalisation d'hébergements touristiques comprenant le réaménagement de 3 bâtiments existants et la construction de 5 bâtiments dont un renfermant une piscine couverte présentée le 22 avril 2022 par la SCI ULYSSE représenté par Monsieur Olivier LAVAULT demeurant allée Robert Bouchon à COURSEULLES-SUR-MER (14470) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : réalisation d'hébergements touristiques comprenant le réaménagement de 3 bâtiments existants et la construction de 5 bâtiments dont un renfermant une piscine couverte ;
- sur un terrain situé : 6 AV DU CHATEAU, à COURSEULLES SUR MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 2611 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 des zones Ut, N et Nr du PLU susvisé ;

Vu l'atlas régional des risques naturels établi par la DREAL Normandie ;

Vu le Plan de Prévention des Risques littoraux (PPRL) du Bessin approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 août 2021 ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 07 juillet 2022, le 28 octobre 2022 et le 08 novembre 2022 ;

Vu les accords de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24 juin 2022 et du 04 novembre 2022 ;

Vu et considérant en date du 9 septembre 2022, l'avis de la Commission de sécurité de l'Arrondissement de Caen ;

Vu et considérant le procès-verbal du 22 juin 2022 et l'avis du 4 novembre 2022 concluant à l'avis favorable avec prescriptions et recommandations de la sous-commission départementale pour l'accessibilité ;

Vu et considérant l'avis d'ENEDIS, en date du 17 mai 2022 ;

Vu l'avis SAUR en date du 2 mai 2022 ;

Vu l'article R111-2 : Salubrité et sécurité publique, du code de l'urbanisme, selon lequel, 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 ;

Considérant que le projet ne fait pas état, de façon détaillée, des modalités de desserte du projet sur l'avenue du Château ;

Considérant le règlement du PPRL et les dispositions constructives relatives aux zones rouge RS, Bleue B2 et verte V, édictées par le règlement du PPRL du Bessin susvisés ;

Considérant que la projet porte sur la construction d'un établissement recevant du public de

5ème catégorie ;

Considérant l'article UA 4 du Plan Local d'Urbanisme susvisé qui dispose notamment que 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 ; et qu'en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé ;

Considérant que les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées créées par le projet sont prévues d'être rejetées au réseau collecteur sans précision du débit de fuite ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire, valant autorisation de travaux au titre du code de la construction et de l'habitation, est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Prescription 1 : Les prescriptions énoncées dans le procès-verbal de la sous-commission départementale pour l'accessibilité, ainsi que les rappels et mesures réglementaires indiquées dans l'avis de la Commission de sécurité devront être intégralement respectés.

Prescription 2 : Les dispositions constructives énoncées dans le règlement du PPRL du Bessin devront être intégralement respectées.

Prescription 3 : En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain, le demandeur sollicitera les services techniques de la commune pour connaître les modalités de raccordement possible.

Prescription 4 : Le demandeur se rapprochera des services compétents de la commune concernant le raccordement de l'accès sur l'avenue du château.

Article 3

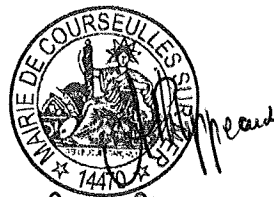
L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 400 kVA.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le **05 DEC. 2022**

Signé le **05 DEC. 2022**

Le Maire

Publié le **06 DEC. 2022**



Anne-Nora Philippeaux

Nota:

Le demandeur devra se rapprocher du service déchets de la Communauté de communes Coeur de Nacre afin d'organiser la gestion de la collecte des déchets.

Informations :

- 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 touché par le risque d'inondation par remontée des nappes d'eaux souterraines. Profondeur de la nappe phréatique de très hautes eaux : 0 à 1m, risque pour les réseaux et sous-sols, 1 à 2,5m, risque pour les sous-sols et 2,5 à 5m, risque pour les infrastructures profondes (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est situé dans un secteur à aléa moyen retrait-gonflement des argiles (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est touché par le risque d'inondation par submersion marine : Zone Rouge Rs / Bleue B1 / Verte V (source : PPRL du Bessin).
- Votre projet est susceptible de générer le paiement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivants l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "Biens immobiliers".

- 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.