

date de dépôt : 27 décembre 2022

avis de dépôt affiché le : 29 décembre 2022

complété le : 23 janvier 2023

demandeur : SAS SEDELKA NORMANDIE

pour : Construction de 4 maisons individuelles groupées de type T4 en R+Combles avec garages

adresse terrain : Macro-lot 6 - ZAC Saint URSIN, à COURSEULLES SUR MER (14470)

ARRÊTÉ A2023-272

accordant avec prescription(s) un permis de construire valant division
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 de 4 maisons individuelles groupées de type T4 en R+Combles avec garages présentée le 27 décembre 2022 par SAS SEDELKA NORMANDIE demeurant 70 avenue de l'hippodrome à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : la construction de 4 maisons individuelles groupées de type T4 en R+Combles avec garages ;
- sur un terrain situé : Macro-lot 6 - ZAC Saint URSIN, à COURSEULLES SUR MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 371 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 l'atlas régional des risques naturels établi par la DREAL Normandie ;

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, de la tranche 2 signé en date du 25 mars 2021, et des pièces annexées et notamment le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) pour les collectifs, intermédiaires et maisons individuelles groupées version du 07/09/2022 ;

Vu l'avis de l'architecte coordinateur de la ZAC en date du 16/12/2022 ;

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 l'avis du SDIS CALVADOS, groupement de la prévision des risques, en date du 28/02/2023 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter la (les) prescription(s) mentionnée(s) à l'article 2.

Article 2

CONSIDERANT, que le CPAUE dispose en sa fiche 2.3 "le chemin de l'eau" point 2 : "*Afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des acrotères, ceux-ci doivent être recouverts par une couverture très légèrement pentue. La couverture doit être en zinc ou en aluminium, de même couleur que la façade ou des menuiseries*",

CONSIDERANT, que le CPAUE dispose en sa fiche 2.3 "le chemin de l'eau" point 3 : "*En l'absence d'appui béton, avec goutte d'eau en partie inférieure du débord, les rebords de fenêtre*

devront être recouverts par des couvertines alu ou zinc de même couleur que les menuiseries afin de limiter l'infiltration des eaux de pluie dans la façade par le biais des rebords de fenêtre",
EN CONSEQUENCE, le projet devra respecter le CPAUPE.

CONSIDERANT, que le CCCT dispose en son article 22 : "*Si l'avis est favorable ou favorable avec réserve, le constructeur aura 60 jours pour se conformer à l'avis et déposer le permis de construire*",

CONSIDERANT, que l'avis de l'architecte conseil stipule : "*une palissade bois est indiquée sur l'extrait de plan de la notice alors que des panneaux rigides sont prévus*",

EN CONSEQUENCE, l'emploi de palissade bois n'est pas autorisé, elles seront constituées de panneaux rigides comme indiqué dans la notice du permis de construire, point : "les clôtures".

Article 3

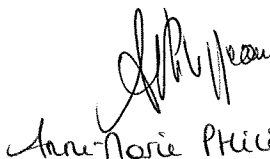
L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 48kVA.

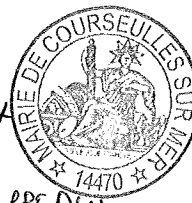
Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 31 MAR. 2023

Signé le 04 AVR. 2023

Le Maire

Rebuc le


Anne-Norie Philie PPEAUX



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 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. 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.