

date de dépôt : 22 juin 2023

avis de dépôt affiché le : 23 juin 2023

complété le : 25/07/2023

demandeur : SARL SAJAC IMMOBILIER,  
représentée par Fabrice JURZAK

pour : Bâtiment d'habitation de 38 logements

adresse terrain : 37 RUE EMILE HEROULT, Lot 9,  
à COURSEULLES SUR MER (14470)

ARRÊTÉ A2023-741

**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 Bâtiment d'habitation de 38 logements présentée le 22 juin 2023 par SARL SAJAC IMMOBILIER, représentée par Fabrice JURZAK domiciliée 120 AVENUE HENRY CHERON à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : la construction d'un bâtiment d'habitation de 38 logements ;
- sur un terrain situé : 37 RUE EMILE HEROULT, à COURSEULLES SUR MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 2280 m<sup>2</sup> ;

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

Vu l'arrêté du 05/02/2021 autorisant le permis d'aménager n° PA 014 191 20 D0002 et la création du lotissement « 37 rue Emile Hérault » ;

Vu l'arrêté du 14/01/2022 autorisant la modification du permis d'aménagé, enregistré sous le numéro PA 014 191 20 D0002M01 ;

Vu le règlement du lotissement susvisé ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 25/07/2023 ;

Vu le Plan de prévention des risques littoraux du Bessin (PPRL) approuvé le 10/08/2021 et notamment son règlement écrit zone B1 ;

**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 l'article UC4 du règlement écrit du PLU dispose que : "*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*",

**CONSIDERANT**, que le règlement écrit du Permis d'Aménager dispose dans son **article 4 – desserte par les réseaux** : "*gestions des eaux pluviales : [...] Le projet prévoit la création d'un ouvrage commun étanche, équipé d'un conduite limitant le débit de 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. Il est précisé que la mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée et autorisée à condition qu'elle soit harmonieusement dissimulée sur le terrain*" ;

**CONSIDERANT**, que le programme des travaux d'aménagement PA8a du Permis d'Aménager dispose dans son **article 5 – assainissement eaux pluviales de voirie et des espaces communs** : "*Le lotisseur établira le réseau de collecte des eaux pluviales à l'intérieur du*

programme tel qu'il figure au plan Voirie et Réseaux divers (PA8b). [...] L'ouvrage commun permettra la gestion des eaux ruisselées sur les espaces communs, les accès aux lots privatifs et les toitures des futures constructions. Toutefois afin de répartir les charges hydrauliques, il est prévu que le rejet des eaux des toitures des macrolots 8 et 9 soit limité pour chacun à 1 l/s. Les acquéreurs des macro-lots 8 et 9 devront créer sur leur terrain un ouvrage de régulation étanche rejetant 1 l/s au réseau commun et dimensionnée pour la gestion d'une pluie d'occurrence décennale. "

**CONSIDERANT**, que le plan de voirie, assainissement, espaces verts PA8b du Modificatif du Permis d'Aménager précise pour le lot 9 de la parcelle : " *rejet autorisé débit de fuite 1,0 l/s* "

**EN CONSEQUENCE, les eaux pluviales seront collectées et calibrées à un débit de fuite de 1,0 l/s/ha comme indiqué ci-dessus.**

**CONSIDERANT**, que le **titre 2, chapitre 3, article 3 - dispositions constructives** (zone bleue) du règlement écrit du PPRL dispose que : "*les portes ou ouvertures donnent sur l'extérieur devront être conçues pour recevoir des batardeaux \* si elles sont situées en dessous de la cote de référence ; ° les volets et stores des ouvrants et portes devront être munis d'un dispositif d'ouverture manuel ; ° les dispositifs de comptage des installations de gaz devront être installés au-dessus de la cote de référence ou, à défaut, être munis d'un dispositif de mise hors service automatique en cas de submersion ; ° le tableau de distribution électrique devra être placé au-dessus de la cote de référence et un coupe-circuit devra être installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous cette cote afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après la submersion. Les réseaux électriques doivent être descendants de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines (pose en parapluie) ; ° les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments (ventilation, canalisations d'eaux usées et pluviales, gaines de réseaux...) doivent être équipées de dispositifs de fermeture temporaires ; ° les mécanismes de fonctionnement des ascenseurs (groupe de traction, armoire électrique de commande...) doivent être installés au-dessus de la cote de référence",*

**EN CONSEQUENCE, le projet respectera les dispositions ci-dessus.**

**CONSIDERANT**, que l'article UC11 du règlement écrit du PLU dispose que : "*Pour les constructions nouvelles et les extensions, les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 40% de l'emprise des toitures*",

**EN CONSEQUENCE, le volume des toitures terrasses seront au plus égal à 40% de l'emprise des toitures.**

**CONSIDERANT**, que l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme dispose que : "*Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé : [...] c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation*",

**EN CONSEQUENCE, le permis de construire ne pourra être mis en œuvre qu'à compter de l'achèvement des équipements desservant le lot.**

### Article 3


L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 168kVA.


Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 08 SEP. 2023

Signé le 08 SEP. 2023

Le Maire

Publié le

  
Jean-Noriké Philipe 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 touché par le risque d'inondation par remontée des nappes d'eaux souterraines. Profondeur de la nappe phréatique de très hautes eaux : 1 à 2,5m, risque pour les sous-sols (source : carte DREAL Normandie).

- Le terrain est situé dans un secteur à aléa faible retrait-gonflement des argiles (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est touché par le risque d'inondation par submersion marine. Zone 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](http://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](http://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.