

date de dépôt : 26 juin 2023

avis de dépôt affiché le : 26 juin 2023

demandeur : SAJAC IMMOBILIER, représentée par Fabrice JURZAK

pour : Le projet prévoit la construction de 10 maisons individuelles groupées sur 10 lots

adresse terrain : ZAC "Le Parc Saint Ursin", à COURSEULLES SUR MER (14470)

ARRÊTÉ A 2023-726

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 Le projet prévoit la construction de 10 maisons individuelles groupées sur 10 lots présentée le 26 juin 2023 par SAJAC IMMOBILIER, représentée par Fabrice JURZAK demeurant 120 avenue Henry Chéron à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : la construction de 10 maisons individuelles groupées sur 10 lots ;
- sur un terrain situé : ZAC "Le Parc Saint Ursin", à COURSEULLES SUR MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 966 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 en date du 17 octobre 2019 approuvant le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "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, avec ses pièces annexées et notamment le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementales (CPAUPE) ;

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 » ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2019 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC « Saint Ursin » ;

Vu l'avis de l'architecte coordinateur de la ZAC en date du 15/06/2023 ;

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 CPAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Saint Ursin susvisé, volet « prescriptions architecturales » fiche 2.2 – menuiseries, dispose : « *les coffrets de volets roulants intégrés à la façade et invisibles depuis la rue* »,

CONSIDERANT, que le CPAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Saint Ursin susvisé, volet « prescriptions architecturales » fiche 2.3 - le chemin de l'eau, dispose : « *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 fenêtres* »,

EN CONSÉQUENCE, les coffres de volets roulant seront invisible depuis la rue et les rebords de fenêtre seront recouverts par des couvertines alu ou zinc de même couleur que les menuiseries.

Article 3

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 12kVA.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 31 AOUT 2023

Signé le 01 SEP. 2023

Le Maire

Publié le


Anne-Norie PHILIPPEAUX



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).
- Prescriptions de l'architecte de la ZAC :
 - La côte RDC de l'habitation sera nécessairement au-dessus de la côte terrain fini pour éviter tout risque de débordement vers l'habitation ou vers les parcelles voisines.
 - Il faudra adapter l'implantation altimétrique du projet en conséquence (en phase chantier) de sorte à respecter les principes d'accessibilité (2%max) et veiller au bon écoulement des EP.
 - Si besoin et conformément à ce que nous suggérons dans le visa, des caniveaux seront prévus au droit des maisons et reliés aux ouvrages de stockage des EP pour gérer les eaux de ruissellement devant les maisons.
 - Traitement de sol : vous pouvez opter pour du pavé joint enherbés.
- 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.