RÉPUBLIQUE FRANÇAISE **dossier n° PC 014 228 25 00044**

COMMUNE DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

date de dépôt : **27 octobre 2025**
avis de dépôt affiché le : **31 octobre 2025**
complété le : **1er décembre 2025**
demandeur : **Monsieur Bruno FLAMBARD et Madame Catherine FLAMBARD**
pour : **construction d'une maison individuelle R+1**
adresse terrain : **rue de Basly, lotissement de 4 lots - lot n°2, à DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440)**

ARRÊTÉ
accordant avec prescription(s) un permis de construire
au nom de la commune de DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

Le Maire de la commune de DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE,

Vu la demande de permis de construire pour la construction d'une maison individuelle R+1 présentée le 27 octobre 2025 par Monsieur Bruno FLAMBARD et Madame Catherine FLAMBARD demeurant 10 rue Philippe Lebon à DOUVRES LA DELIVRANDE (14440) ;

Vu l'objet de la demande :
- pour : construction d'une maison individuelle R+1 ;
- sur un terrain situé : rue de Basly, lotissement de 4 lots - lot n°1, à DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440) ;
- pour une surface de plancher créée de : 142 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douvres-la-Délivrande approuvé le 3 juin 2013, modifié les 14 mars 2016, 29 mai 2017, 20 novembre 2017, 6 février 2020, 23 mars 2021, 24 novembre 2021, 13 décembre 2021 et 4 juillet 2024 ;
Vu le règlement de la zone Uc du PLU susvisé ;

Vu l'arrêté du 14 mars 2023 autorisant le permis d'aménager n° PA 014 228 22 D0005 et la création du lotissement de 4 lots sur la commune de Douvres-la-Délivrande ;

Vu les pièces du dossier du permis d'aménager susvisé , et notamment la pièce PA10 règlements écrit et graphique ;
Vu l'arrêté du 6 juin 2024 autorisant la vente des lots du lotissement ;

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

Vu, en date du 12 novembre 2025, la réponsede l'Architecte des Bâtiments de France par laquelle il déclare que son accord n'est pas obligatoire l'immeuble n'étant pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique et que le projet n'appelle pas d'observation ;

- Considérant l'article IV/1 du règlement du lotissement susvisé qui dispose notamment que :
  - Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules aux lots et des espaces privatifs de stationnement non clos qu'aux endroits où ils ne sont pas interdits au plan de composition (PA 4) et en tenant compte des branchements particuliers du lot et de la position des accès aux lot.
  - L'accès aux lots s'effectuera obligatoirement dans le prolongement de la localisation de l'espace privatif non clos.
  - Toutefois, avec l'autorisation de l'aménageur, du maître d'œuvre et/ou de la municipalité, les accès pourront être décalés dans la mesure où l'implantation future de la construction nécessite un éventuel déplacement.

  Considérant que le projet prévoit une entrée charretière à l'alignement de la route départementale alors que le plan de composition et le plan de règlement graphique imposent un retrait de l'entrée charretière de 1,50m par rapport à la route départementale, qu'ainsi il contrevient aux dispositions du règlement du lotissement précité, mais qu'il peut y être remédier par voie de prescription ;
- Considérant l'article U.13 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme susvisé et l'article IV/2 du règlement écrit du lotissement susvisé qui disposent notamment que les terrains recevant de l'habitat comprendront des espaces verts sur une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière et que ces espaces verts seront plantés d'un arbre par tranche de 300 m² d'unité foncière ;

  Considérant que la demande de permis ne précise pas de façon claire le nombre d'arbres qui seront plantés ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Prescription 1 : L'entrée charretière devra être implantée avec un retrait de 1,50m par rapport à la limite du lot le long de la route départementale n°219.

Prescription 2 : Le lot n°1 ayant une superficie de 319 m², un arbre devra être planté sur le terrain.

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 DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE, le 21 janvier 2026

Le Maire

Informations :

- **Votre projet va 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 va générer le paiement d'une participation pour l'assainissement collectif instituée par le Syndicat d'assainissement local.**
- 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).

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 :

- par recours gracieux : Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

- par recours contentieux dans les deux mois qui suivent la date de sa notification en saisissant le tribunal administratif territorialement compétent. 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 d'un mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers auprès de l'autorité compétente et dans le délai de deux mois auprès du tribunal administratif territorialement compétent. 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.