RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

dossier n° PC 014 228 24 P0052

date de dépôt : **30 décembre 2024**
avis de dépôt affiché le : **31 décembre 2024**
demandeur : **Thomas BOURSIN**
pour : **Construction maison habitation**
adresse terrain : **route de Bény, Lot B hors aménagement ZAC des Hauts Prés tranche 4 à DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440)**

ARRÊTÉ
accordant avec prescriptions 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 une construction de maison habitation présentée le 30 décembre 2024 par Thomas BOURSIN demeurant 7 rue des Charmilles à HUBERT FOLIE (14540) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : Construction maison habitation ;
- sur un terrain situé : route de Bény, Lot B hors aménagement ZAC des Hauts Prés (lot B 285 m²) tranche 4 à DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440) ;
- pour une surface de plancher créée de : 114 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, le 13 décembre 2021 et le 04 juillet 2024 ;

Vu le règlement de la zone 1AUa du PLU susvisé ;

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

Vu la réponse en date du 9 janvier 2025 de 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 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 24 septembre 2016 portant approbation du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée des Hauts Prés et de son programme des équipements publics ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 14-2016-00174 du 4 septembre 2017 portant autorisation unique au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, concernant la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) "Les Hauts Prés" ;

Vu le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC "Les Hauts Prés phase 4" signé en date du 2 octobre 2023, avec ses pièces annexées et notamment le cahier des prescriptions et des recommandations architecturales urbaines paysagères et environnementales (CPRAUPE) lots A et B, hors aménagement ;

Vu la demande de consultation auprès du gestionnaire ENEDIS en date du 22 janvier 2025 ;

Vu la demande de consultation auprès du gestionnaire VEOLIA en date du 22 janvier 2025 ;

Vu l'avis favorable de l'agence routière départementale du Département en date du 28 janvier 2025 ;

Vu la déclaration préalable de division DP 01402280 24 U 0070 accordée en date du 12 septembre 2025 ;

Considérant que le CPRAUPE lots A et B annexé au cahier des charges de la ZAC Les Hauts Prés arrêté en date du 02/10/2023 susvisé, rubrique Colorimétrie, définit les teintes autorisées ;

Considérant que le projet prévoit un bardage bois teinte pré-grisée, et qu'ainsi il contrevient au règlement car il ne correspond pas à la colorimétrie, alors une prescription doit être faite ;

Considérant que le CPRAUPE lots A et B annexé au cahier des charges de la ZAC Les Hauts Prés arrêté en date du 02/10/2023 susvisé - Clôtures et portails - dispose :
" Les clôtures sur l'espace public, si elles sont posées, le seront obligatoirement en recul de 80 cm par rapport à l'espace public. Une haie obligatoire sera plantée et entretenue par l'acquéreur dans cet intervalle de 80cm."
" En cas de clôture celle-ci sera composée d'un grillage sombre qui, placé au plus près de la

végétation, ne sera à terme plus visible. Les plantes grimpantes peuvent être aussi utilisées pour obtenir un effet d'habillage plus important.

La clôture sera de type grillagé avec une hauteur maximale de 1.40m (à plus ou moins 5 cm):

- grillage simple torsion en acier galvanisé ou anthracite entre poteaux bois
- grillage à gibier galvanisé ou de couleur sombre entre poteaux bois

La partie grillagée devra être positionnée à environ 15 cm du sol ou avoir ponctuellement un passage de 20cm x 20cm, pour permettre la libre circulation de la microfaune (hérisson, ...) et ainsi favoriser le développement de la biodiversité."

Considérant que le projet prévoit un grillage simple et arbustes, et qu'ainsi il contrevient au règlement, alors une prescription doit être faite ;

Considérant que le CPRAUPE lots A et B annexé au cahier des charges de la ZAC Les Hauts Prés arrêté en date du 02/10/2023 susvisé - Clôtures et portails - en limites privé / privé dispose :

" En cas de clôture celle-ci sera composée d'un grillage sombre qui, placé au plus près de la végétation, ne sera à terme plus visible. Les plantes grimpantes peuvent être aussi utilisées pour obtenir un effet d'habillage plus important.

La clôture sera de type grillagé avec une hauteur maximale de 1.40m (à plus ou moins 5 cm):

- grillage simple torsion avec entre poteaux bois
- grillage à mouton avec poteaux bois

La partie grillagée devra être positionnée à environ 15 cm du sol ou avoir ponctuellement un passage de 20cm x 20cm, pour permettre la libre circulation de la microfaune (hérisson, ...) et ainsi favoriser le développement de la biodiversité." ;

Considérant que le projet prévoit un grillage simple et haie arbusive essence locale, et qu'ainsi il contrevient au règlement, alors une prescription doit être faite ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Prescription 1 : Le RAL du bardage devra être l'un de ceux autorisés dans le règlement.

Prescription 2 : Le grillage en limite de l'espace public devra être galvanisé ou anthracite entre poteaux bois, ou en grillage à gibier galvanisé ou de couleur sombre entre poteaux bois et devra être positionné à environ 15 cm du sol ou avoir ponctuellement un passage de 20 x 20 cm pour la libre circulation de la micro faune.

Prescription 3 : Le grillage en limite de l'espace privé/privé devra être un grillage simple torsion ou grillage à mouton et devra être positionné à environ 15 cm du sol ou avoir ponctuellement un passage de 20 x 20 cm pour la libre circulation de la micro faune.

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 février 2025

Le Maire

Maire adjoint par délégation

Patrick DUBOIS

MAIRIE DE DOUVRES-LA-DELIVRANDE (Calvados)

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.