RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

dossier n° PC 014 228 25 00039

COMMUNE DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

date de dépôt : **2 octobre 2025**

avis de dépôt affiché le : **2 octobre 2025**

complété le : **10 décembre 2025**

demandeur : **Monsieur Henri GINIES**

pour : **construction d'une maison individuelle avec un carport attenant**

adresse terrain : **12 rue de Basly, lotissement de 4 lots - lot n°2, 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 construction d'une maison individuelle présentée le 2 octobre 2025 par Monsieur Henri GINIES demeurant 32 rue de Caen à CRESSERONS (14440) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : construction d'une maison individuelle avec un carport attenant ;
- sur un terrain situé : 12 rue de Basly, lotissement de 4 lots - lot n°2, à DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440) ;
- pour une surface de plancher créée de : 138 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'atlas régional des risques naturels établi par la DREAL Normandie ;

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 les pièces complémentaires déposées le et complétée le 10 décembre 2025 ;

Vu, en date du 10 octobre 2025, la réponse 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 ;

- Considérant l'article U.4 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme susvisé (paragraphe c - Eaux pluviales) et l'article V/2.A du règlement du lotissement susvisé, qui disposent notamment, respectivement, que les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, et que les eaux des parcelles seront gérées sur celles-ci conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur ;

  Considérant que la gestion des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées créées à l'occasion du projet n'est pas décrite dans le dossier de permis de construire déposé, qu'ainsi le projet peut contrevenir aux dispositions des règlements précités, mais qu'il peut y être remédié par voie de prescription ;

- Considérant l'article U.11-III du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme susvisé et l'article IV/1 du règlement du lotissement susvisé qui disposent notamment que les clôtures grillagées en limite séparatives auront une hauteur totale maximale de 2.00 m ;

  Considérant que la hauteur de la clôture en limite séparative n'est pas précisée dans le projet présenté ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Prescription 1 : Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées créées à l'occasion du projet devront être gérées par infiltration sur la parcelle, conformément à la réglementation locale en vigueur.

Prescription 2 : La clôture grillagée qui sera édifiée sur les limites séparatives aura une hauteur maximale de 2,00 m.

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

MAIRIE DE DOUVRES-LA-DELIVRANDE (Calvados)

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.