RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

dossier n° PC 014 228 25 00041

COMMUNE DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

date de dépôt : **2 octobre 2025**

avis de dépôt affiché le : **3 octobre 2025**

demandeurs : **Thibault LE MOINE / Charlotte BEAUGAS**

pour : **construction maison individuelle**

adresse terrain : **ZAC Des Hauts Prés - Phase 4 - lot n°404, 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 la construction d'une maison individuelle présentée le 2 octobre 2025 par Thibault LE MOINE / Charlotte BEAUGAS demeurant 11 Rue Père Sanson à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :
- pour : construction maison individuelle ;
- sur un terrain situé : ZAC Des Hauts Prés - Phase 4 - lot n°404, à DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440) ;
- pour une surface de plancher créée de : 104 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'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) ;

Vu le modificatif signé en date du 25 avril 2025 ;

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

Vu la réponse en date du 10 octobre 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 ;

Considérant que le CPRAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Les Hauts Prés susvisé - volet 3 A l'échelle de la parcelle - rubrique Colorimétrie définit les teintes autorisées ;
Considérant que le projet prévoit un enduit ton blanc perlé RAL 1013, 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 annexé au cahier des charges de la ZAC des Hauts Prés susvisé, - volet 3 - rubrique Couverture , dispose : « Ardoise naturelle et synthétique de 40x24 max, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m². Les ardoises synthétiques de plus de 40x24 cm, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites. »,
Considérant l'imprécision du nombre d'ardoises au m², ainsi le projet contrevient au règlement, alors une prescription doit être faite ;

Considérant que le CPRAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Les Hauts Prés susvisé - volet 4 Espaces extérieurs - Environnement et biodiversité - Gestion des eaux de pluie des surfaces imperméabilisées dispose :

" La tranchée doit contenir 0,8m3 utile par tranche de 20m² imperméabilisé, ce qui correspond à la réalisation d'un 1m de tranchée 1.60x.1.60m avec des matériaux de type gravats ayant un indice de vide de 30 %."
" Cas particulier des entrées charretières. Les eaux pluviales qui ruissellent sur les places de stationnement privatives (en partie perméable) seront collectées dans les espaces communs, via une pente vers la voie, dans la limite de 36m² de superficie maximum.

Considérant l'imprécision du calcul présenté dans le projet déposé, 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 de l'enduit devra être le RAL 1013, WB 279, PRB ton pierre ou équivalent.
Prescription 2 : Les ardoises seront de taille 40x24 maximum, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m².
Prescription 3 : La réglementation concernant la gestion des eaux de pluie ci dessus devra être respectée.

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 5/11/2025

Le Maire

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 : moins de 0,1m (source : carte DREAL Normandie).
- 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.