RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

dossier n° PC 014 228 25 00048

date de dépôt : **19 novembre 2025**

avis de dépôt affiché le : **20 novembre 2025**

demandeurs : **Bastien VANNESTE / Annabelle ROUSSIN**

pour : **Construction d'une maison individuelle**

adresse terrain : **9 rue Juno Beach, ZAC DES HAUTS PRES tranche 4 lot 96 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 19 novembre 2025 par Bastien VANNESTE / Annabelle ROUSSIN demeurant 36 Rue d'Hérouville à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : Construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé : 9 rue Juno Beach, ZAC DES HAUTS PRES tranche 4 lot 96 à DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440) ;
- pour une surface de plancher créée de : 116 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 1AUa du PLU susvisé ;

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

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 du CCCT signé en date du 25 avril 2025 ;

Vu la réponse en date du 27 novembre 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 pierre grisée 279 WB, 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 - Aménagement des espaces extérieurs - Clôture - Limite séparative privé/privé dispose :

" Sont autorisés :

- le grillage simple torsion en acier galvanisé (pas de couleurs),
- le grillage à gibier galvanisé ou sombre,
- les panneaux treillis soudés noir/anthracite ou galvanisés si ils sont accompagnés de lattage en bois. "

Considérant que le projet de clôture en limite séparative indique pour le grillage qu'il sera de type grillage à mouton grande maille galvanisé, 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, qui prévoit diverses dispositions relatives à une gestion correcte des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que les informations concernant la gestion des eaux de pluie sont manquantes ou insuffisantes, qu'ainsi une prescription doit être faite pour s'assurer que le projet respecte les dispositions du CPRAUPE relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

- Le RAL de l'enduit devra être le RAL 1013, WB 279, PRB ton pierre ou équivalent.
- Les ardoises seront de taille 40x24 maximum, si et seulement si la densité est inférieure ou équivalente à 30 pièces/m².
- Le grillage en limite séparative privé/privé devra être l'un des trois cas cités ci-dessus.

- Les eaux pluviales générées sur la parcelle devront être gérées conformément aux prescriptions techniques du CCCT susvisé.

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 15 janvier 2026

Le Maire

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 touché par le risque d'inondation par remontée des nappes d'eaux souterraines. Profondeur de la nappe phréatique de très hautes eaux : 0,5 à 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 :

- 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.