RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

dossier n° PC 014 228 25 00043

date de dépôt : **23 octobre 2025**

avis de dépôt affiché le : **23 octobre 2025**

demandeurs : **Thomas VAUTIER / Melanie VAUTIER-BUISSON**

pour : **Construction d'une maison individuelle et un garage non-accolé .**

adresse terrain : **RUE ROBERT SCHUMAN, à DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440)**

ZAC DES HAUTS PRES TRANCHE 1 LOT 105.4

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 et un garage non-accolé présentée le 23 octobre 2025 par Thomas VAUTIER / Melanie VAUTIER-BUISSON demeurant 4 RUE DU BOUT D'AILE à SOLIERS (14540) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : Construction d'une maison individuelle et un garage non-accolé ;
- sur un terrain situé : RUE ROBERT SCHUMAN, à DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14440) ;
- pour une surface de plancher créée de : 94 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 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 le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC "Les Hauts Prés" signé en date du 7 juillet 2017, avec ses pièces annexées et notamment le cahier des prescriptions et des recommandations architecturales urbaines paysagères et environnementales (CPRAUPE) ;

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 la délibération en date du 20 novembre 2017 du Conseil municipal de la commune de Douvres-la-Délivrande portant sur la modification du CPRAUPE ;

- Considérant le CPRAUPE susvisé de la ZAC et notamment l'article 2 du volet 2 portant sur les types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales, disposant que le rez-de-chaussée des constructions édifiées sur le lot 105 devra respecter une cote altimétrique de 29,60 m NGF ;

  Considérant qu'aucune cote altimétrique du RDC de la maison projetée n'est indiquée dans le dossier déposé, qu'ainsi une prescription doit être faite pour que le projet respecte la disposition susmentionnée ;

- Considérant que le CPRAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Les Hauts Prés susvisé - volet 3 « aménagements extérieurs » – dispose que les clôtures en limite séparative (limite privé / privé) doivent être accompagnées d'une haie, au moins d'un côté, implantée à 0,50m de retrait et limitée à 1,80 mètre de haut ;

  Considérant que le projet prévoit sur la limite séparative nord-ouest l'édification d'une clôture grillagée sans haie, qu'ainsi il contrevient aux dispositions du CPRAUPE susmentionnées ;

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 RDC de la maison devra respecter une cote altimétrique de 29,60 m NGF.

Prescription 2 : La clôture en grillage édifiée sur les limites séparatives (limites privé / privé) devra avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre, et devra être doublée d'une haie, au moins d'un côté, limitée à 1,80 mètre de haut dont les caractéristiques seront conformes au CPRAUPE.

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 01 Décembre 2025

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 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.