

COMMUNE DE  
COURSEULLES-SUR-MER

date de dépôt : 30 septembre 2024

avis de dépôt affiché le : 1 octobre 2024

demandeur : SCI ISACO représentée par Mme  
PIZZUTI Isabelle

pour : Détachement d'un Lot constructible dédié à  
l'habitat individuel sans partie commune.

adresse terrain : 14 Allée des Vanneaux 14470  
Courseulles sur Mer

## ARRÊTÉ A 2025-051

accordant avec prescriptions un permis d'aménager  
au nom de la commune de COURSEULLES-SUR-MER

### Le maire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER

Vu la demande de permis d'aménager pour le détachement d'un lot constructible dédié à l'habitat individuel sans partie commune, présentée le 30 septembre 2024, par la SCI ISACO, représentée par Mme PIZZUTI Isabelle, domiciliée 14 Allée des Vanneaux 14470 COURSEULLES SUR MER ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : détachement d'un Lot constructible dédié à l'habitat individuel sans partie commune ;
- sur un terrain de 623 m<sup>2</sup> situé : 14 Allée des Vanneaux 14470 Courseulles sur Mer ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Courseulles sur Mer approuvé le 24 septembre 2005, modifié le 28 août 2009 et le 24 novembre 2011, révisé le 19 septembre 2018 ;

Vu le règlement de la zone Uc du PLU susvisé ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Bessin approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2021,

Vu les pièces du dossier de demande de permis déposé en date du 30/09/2024 ;

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados - en date du 14 octobre 2024 ;

Vu le retour du gestionnaire ENEDIS en date du 15 octobre 2024 ;

Vu le retour du gestionnaire SAUR en date du 23 octobre 2024 ;

Vu la consultation du gestionnaire VEOLIA en date du 2 octobre 2024 ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis d'aménager est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

### Article 2

Le déclarant a l'obligation de respecter les prescriptions ci-après :

*Considérant* l'article Uc1 du PLU susvisé - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites - :  
" Dans l'ensemble du secteur sont interdits : (...)

De plus dans les zones à risques : Risques liés aux inondations par remontée de nappes :

• dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame rose sur la carte des risques), sont interdits : - Les sous-sols non adaptés à l'aléa, - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol, - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) ;

Considérant que le projet est situé dans une zone à risques liés aux inondations par remontée de nappe comprise entre 0 et 1m, alors une prescription doit être faite ;

La construction ne pourra pas comporter de sous-sol et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

Considérant les dispositions constructives relatives à la zone Bleue B2 édictées par le règlement du PPRL du Bessin susvisés ;  
Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison individuelle, en zone bleue B2 du PPRL du Bessin, alors une prescription doit être faite ;  
Les dispositions constructives énoncées dans le règlement du PPRL pour la zone bleue B2 devront être intégralement respectées.

### Article 3

Le nombre maximum de lot dont la réalisation est autorisée est de 1.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 300 m<sup>2</sup>.

### Article 4

En application de l'article R442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

(1) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

(1) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

(1) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

### Article 5

Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 22 JAN. 2025

Signé le 23 JAN. 2025

Publié le

Le Maire



Anne-Nora Philippeaux

Nota : Les modifications sur le domaine public engendrées par la réalisation du nouvel accès devront impérativement être concertées avec les services de la mairie.

Information(s) :

- 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 en période de très hautes eaux : 0 à 1m, risque pour les réseaux et sous-sols (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est concerné par un 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. Pour toute information complémentaire, vous pouvez

contacter le bureau des taxes au service urbanisme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (02.31.43.15.61).

- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :
  - de la Taxe d'Aménagement (TA),
  - de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.
- Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.
- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.

*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](http://www.telerecours.fr)