

COMMUNE DE COURSEULLES-SUR-MER

date de dépôt : 12 février 2025

avis de dépôt affiché le : 12 février 2025

complété le : 6 mars 2025

demandeur : SABRI JATLAOUI / Wasilla WALLY
ISSOP

pour : Création d'une extension avec démolition
d'une véranda.

adresse terrain : 50 Rue de la fosse merbois, à
Courseulles sur Mer (14470)

ARRÊTÉ A 2025-375

accordant avec prescriptions un permis de construire valant permis de démolir
au nom de la commune de COURSEULLES-SUR-MER

Le Maire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER,

Vu la demande de permis de construire pour la création d'une extension avec démolition d'une véranda, présentée le 12 février 2025 par SABRI JATLAOUI / Wasilla WALLY ISSOP demeurant 50 Rue de la fosse merbois à COURSEULLE SUR MER (14470) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : Création d'une extension avec démolition d'une veranda. ;
- sur un terrain situé : 50 Rue de la fosse merbois, à Courseulles sur Mer (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 54 m² ;
- pour une surface de plancher supprimée de : 10 m² ;

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

Vu les pièces complémentaires déposées le 6 mars 2025 ;

Considérant l'article UC10 du PLU susvisé Hauteur des constructions, qui dispose : " Ensemble du secteur : La hauteur des extensions devra être inférieure d'au moins 1 m par rapport à la hauteur du volume principal des constructions. " ;

Considérant que la hauteur du bâtiment est actuellement de 7,43m et que l'extension est prévue à une hauteur de 6,95m, alors le projet contrevient au PLU et une prescription doit être faite ;

Considérant l'article UC 11 du PLU susvisé Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, Lucarnes et châssis de toit, qui dispose : " Les châssis de toit des pièces principales respecteront les dimensions maximales suivantes : 0,78 m x 1,18 m (ceci s'applique aussi bien pour les constructions neuves que dans le cas de restauration ou réfection). Les châssis de toit des pièces annexes respecteront les dimensions maximales suivantes : 0,55 m x 0,78 m (ceci s'applique aussi bien pour les constructions neuves que dans le cas de restauration ou réfection). Pour la pose des châssis de toit, les ouvertures devront être créées en continuité des baies existantes, encastrées dans la toiture et posées dans le sens vertical. ".

Considérant que le projet n'apporte pas de précisions sur les châssis de toit, alors le projet contrevient au PLU et une prescription doit être faite ;

Considérant l'article UC 11 du PLU susvisé Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, Toitures, qui dispose : " Pour la mise en œuvre de toiture en tuiles, seule la tuile plate, de terre cuite, petit moule d'aspect régional sera autorisée. Il sera exigé une densité minimum de 27 tuiles au m². La tuile mécanique n'est autorisée que pour les extensions de constructions existantes couvertes en tuiles mécaniques. ".

Considérant que le projet n'apporte pas de précisions sur les tuiles, alors le projet contrevient au PLU et 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 : la hauteur de l'extension sera au plus à une hauteur de 6,43m, soit 1m en dessous du volume principal.

Prescription 2 : la taille susvisée des châssis de toit devra être respectée suivant les pièces concernées, les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture et posés dans le sens vertical.

Prescription 3 : la toiture devra être réalisée en tuile plate, de terre cuite, petit moule d'aspect régional. La densité sera au minimum de 27 tuiles au m². (La tuile mécanique n'est autorisée que pour les extensions de constructions existantes couvertes en tuiles mécaniques).

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.

Article 4

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, le permis de démolir devient exécutoire :

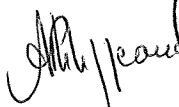
a) En cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet.

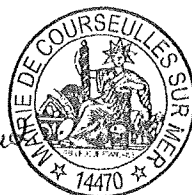
Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 22 AVR. 2025

Signé le 23 AVR. 2025

Le Maire

Puix de


Anne Marie Philippe



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".

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.