

date de dépôt : 19 décembre 2022

avis de dépôt affiché le : 19 décembre 2022

complété le : 08/02/2023

demandeur : Monsieur Vincent PFERTZEL /
Madame Gabrielle PFERTZEL

pour : Rénovation de deux annexes et démolition

adresse terrain : 3 rue des Brèques, à
COURSEULLES SUR MER (14470)

ARRÊTÉ A2023-143

accordant avec prescription(s) un permis de construire valant démolition
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 présentée le 19 décembre 2022 par Monsieur Vincent PFERTZEL / Madame Gabrielle PFERTZEL demeurant 3 rue des Brèques à COURSEULLES-SUR-MER (14470) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : la rénovation de deux annexes et démolition ;
- sur un terrain situé : 3 rue des Brèques, à COURSEULLES SUR MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 29 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 Ua du PLU susvisé ;

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

Vu les pièces complémentaires déposées le 08/02/2023 ;

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/01/2023 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter la (les) prescription(s) mentionnée(s) à l'article 2.

Article 2

CONSIDERANT, que l'article UA1 du règlement écrit du PLU dispose : "*dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits : Les sous-sols non adaptés à l'aléa, L'infiltration des eaux pluviales dans le sol*",

CONSIDERANT, que l'article UA2 du règlement écrit du PLU dispose : "*Les constructions nouvelles devront faire l'objet d'une isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, et à l'arrêté du 30 mai 1996, si elles se situent dans la zone de nuisance représenté dans le document graphique*",

CONSIDERANT, que l'article UA4 du règlement écrit du PLU dispose : "*Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs ; en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé*",

CONSIDERANT, que l'article UA11 du règlement écrit du PLU 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*",

EN CONSEQUENCE, le projet devra respecter l'ensemble des articles du PLU.

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 :

- En cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet ;
- En cas de permis tacite, quinze jours après la date à laquelle il est acquis.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le **15 FEV. 2023**

Signé le **16 FEV. 2023**

Le Maire

Publié le

Ann-Norie PHILIPPEAUX



Informations :

- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'il est de sa responsabilité de s'assurer que les vues/ouvertures créés sont conformes aux dispositions du code civil.
- L'accord de la copropriété devra être obtenu avant de débiter les travaux.
- 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 à 1m, risque pour les réseaux et sous-sols (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.