

date de dépôt : 17 avril 2023

avis de dépôt affiché le : 17 avril 2023

demandeur : Monsieur Fabien CASASOLA /  
Madame Brigitte CASASOLA

pour : Construction d'une maison individuelle

adresse terrain : 14 B Rue des Peupliers, à  
COURSEULLES SUR MER (14470)

**ARRÊTÉ A 2023-373**

**refusant un permis de construire**

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 Construction d'une maison individuelle présentée le 17 avril 2023 par Monsieur CASASOLA Fabien / Madame CASASOLA Brigitte demeurant 9 Rue Trancart à BRIE COMTE ROBERT (77170) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : la construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé : 14 B Rue des Peupliers, à COURSEULLES SUR MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 141 m<sup>2</sup> ;

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 la déclaration préalable délivrée le 09/07/2021 et enregistrée sous le numéro DP 014 191 21 U0072 ;

**CONSIDERANT**, que l'article UC10 du règlement écrit du PLU dispose : "*Pour les constructions implantées en limite séparative, et dans la limite du retrait fixé par l'article UC6, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres au faitage*",

**CONSIDERANT**, que le projet prévoit une implantation en limite séparative est, pour une hauteur au faitage au plus égale à 7m65 ;

**CONSIDERANT**, que l'article UC11 du règlement écrit du PLU dispose : "*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*",

**CONSIDERANT**, que le projet prévoit une toiture recouverte d'ardoise dans un environnement où les toitures sont toutes recouvertes de tuiles et que par conséquent la toiture du projet ne s'insère pas dans le tissu urbain existant ;

**CONSIDERANT**, que le règlement écrit du PLU prévoit des retraits spécifiques pour les annexes, que les annexes sont définies dans le glossaire du PLU de la manière suivante : "*Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. EX : remises, abris de jardin, garages, celliers, ... Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements*", que l'article UC7 du règlement écrit du PLU dispose : "*Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent observer un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit (L > H/2) sans toutefois être inférieur à 4 m sauf pour les bâtiments annexes d'un seul niveau pour lesquels le retrait minimum pourra être de 2,00 mètres*",

**CONSIDERANT**, que le projet prévoit l'implantation d'un garage à 2m50 de la limite séparative nord et 3m18 de la limite séparative ouest mais que la présente demande ne précise pas si ce dernier communique avec le bâtiment principal ;

**CONSIDERANT**, que l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme dispose : "Le projet architectural comprend une notice précisant : 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; d) Les matériaux et les couleurs des constructions ; e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement" ; que l'article UC11 du règlement écrit du PLU dispose : "Les éléments pleins (portes pleines, volets battants, ...) en PVC sont interdits",

**CONSIDERANT**, que la présente demande ne précise pas le matériau de la porte de garage, le coloris du portail et portillon ainsi que les matériaux et coloris utilisés pour la réalisation du mur plein de 2m sur la limite est ;

**CONSIDERANT**, que l'article R. 431-16 du Code de l'urbanisme dispose : "Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : [...] j) L'attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale [...]",

**CONSIDERANT**, que le document PCMI 14-1 joint à la présente demande n'est pas signé ;

### ARRÊTE

**Article unique : Le permis de construire est REFUSÉ.**

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 05 MAI 2023

Signé le 09 MAI 2023

Le Maire

Rédigé le



Ann-Nora Philippeaux

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)