

date de dépôt : 2 octobre 2023

avis de dépôt affiché le : 5 octobre 2023

demandeur : SAS CMM IMMO, représentée par Maud
MOUZANNAR

pour : Installation d'une véranda et pose de fenêtres
de toit

adresse terrain : 41 Avenue du banc aux oiseaux, à
Courseulles sur Mer (14470)

ARRÊTÉ A2023-896
d'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de COURSEULLES-SUR-MER

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

Vu la déclaration préalable présentée le 2 octobre 2023 par SAS CMM IMMO demeurant 41 avenue du banc aux oiseaux 14470 COURSEULLES SUR MER ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour : installation d'une véranda et la pose de fenêtres de toit ;
- sur un terrain situé : 41 Avenue du banc aux oiseaux 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 Ucb du PLU susvisé ;

Vu le Plan de prévention des risques littoraux du Bessin (PPRL) approuvé le 10/08/2021 et notamment son règlement écrit zone B2 ;

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

CONSIDERANT, que l'article UCb9 du règlement écrit du PLU dispose que : "*emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 40% de la superficie du terrain*",

CONSIDERANT, que le plan de masse joint à la présente demande fait état d'une parcelle d'environ 94m², que le projet prévoit l'installation d'une véranda de 11,4 m² portant l'emprise au sol totale à environ 46m² et donc supérieur au 40% autorisé ;

CONSIDERANT, que l'article UC13 du règlement écrit du PLU dispose que : "*Tout terrain devra comprendre au moins un arbre de moyen développement par tranche de 300 m². Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts paysagers. Ils représenteront : 30 % de la surface de l'unité foncière*",

CONSIDERANT, que les pièces graphiques du dossier ne permettent pas le contrôle de l'article UC13 ;

CONSIDERANT, que le chapitre 3 - Dispositions applicables en zones BLEUES B1 et B2 , du titre II, du règlement écrit du PPRL dispose que : "*les constructions, y compris les changements de destination, admises par le présent règlement (constructions nouvelles, extensions, aménagements intérieurs, réparations, reconstructions) devront avoir une cote de premier plancher habitable * implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence*",

CONSIDERANT, que les pièces graphiques du dossier ne permettent pas le contrôle de cette disposition du PPRL ;

CONSIDERANT, que l'article R. 431-35 du code de l'urbanisme dispose que : "*La déclaration préalable précise : [...] d) S'il y a lieu, la surface de plancher et la destination et la sous-destination des constructions projetées définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28*",

CONSIDERANT, que le projet consiste en l'installation d'une véranda, qu'il est générateur d'une surface de plancher créée mais que la demande ne précise pas cette surface ;

ARRÊTE

Article unique : Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 26 OCT. 2023

Signé le 27 OCT. 2023

Publié le

Pour Le Maire et par délégation
le Maire-Adjoint



Bruno Dubois

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