RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE COURSEULLES-SUR-MER

dossier n° PC 014 191 23 R0023
date de dépôt : **22 décembre 2023**
avis de dépôt affiché le : **28 décembre 2023**
demandeur : **SCI IMMARIS, représentée par Ronald NOEL**
pour : **construction d'un bâtiment de 5 logements**
adresse terrain : **11 rue de l'Epinette, à Courseulles sur Mer (14470)**

ARRÊTÉ A2024-M9

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 présentée le 22 décembre 2023 par la SCI IMMARIS demeurant 16 rue de l'Epinette à COURSEULLES-SUR-MER (14470) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : la construction d'un immeuble de 5 logements ;
- sur un terrain situé : 11 rue de l'Epinette, à Courseulles sur Mer (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 283 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 le Plan de prévention des risques littoraux du Bessin (PPRL) approuvé le 10/08/2021 et notamment son règlement écrit zone B2 ;

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28/12/2023 ;
Vu l'accord du gestionnaire Enedis en date du 18/01/2024 ;
Vu l'accord du gestionnaire Véolia en date du 28/12/2023 ;
Vu l'accord du gestionnaire SAUR en date du 28/12/2023 ;

CONSIDERANT, que l'article UA11 du règlement écrit dispose que : "*Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Pour les constructions nouvelles et les extensions, les toitures terrasses sont autorisées à hauteur de 30% de l'emprise des toitures si elles ne sont pas visibles du domaine public*" ; que les toitures terrasses non visibles sont limitées à 30% de l'emprise des toitures (CAA de Nantes, 10 juin 2022, n°20NT01856) ;
CONSIDERANT, que le projet prévoit la réalisation de toitures terrasses masquées derrière une couverture zinc naturel ; que l'emprise de la toiture terrasse dépasse les 30% d'emprise des toitures ;

CONSIDERANT, que l'article UA11 du règlement écrit dispose que : "*En toiture, l'emploi des lucarnes doit être privilégié. 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). Le nombre maximum de châssis de toit est limité à trois par façade. 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*" ;
CONSIDERANT, que le projet prévoit la réalisation de "velux VFE" de dimensions 134 x (60+98), 78 x (60+98) et un "velux" 55 x 70 ; que les dimensions des ouvertures projetées ne respectent pas les dimensions imposées par le règlement écrit du PLU ; que les "velux" ne sont pas posés dans le sens vertical ;

CONSIDERANT, que l'article UA11 du règlement écrit dispose que : "*les murs de clôture anciens devront être conservés et restaurés*" ;

CONSIDERANT, que le projet prévoit la démolition d'un mur ancien situé le long de l'alignement de la rue de l'Epinette ; que ce mur est protégé par le règlement écrit du PLU ;

CONSIDERANT, que l'article UA11 du règlement écrit dispose que : "*Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades (cf. Annexe du règlement)*" ; que l'annexe 3 du règlement écrit du PLU précise la palette de couleur ;

CONSIDERANT, que le projet prévoit la pose d'une porte d'accès de couleur gris claire RAL 7037 et que cette référence n'est pas reprise dans la palette de couleur du PLU ;

ARRÊTE

Article unique : Le permis de construire est REFUSÉ.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 09 FEV. 2024

Signé le 09 FEV. 2024

Publié le 09 FEV. 2024

Le Maire

MAIRIE DE COURSEULLES SUR MER 14470

Anne-Marie 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