

date de dépôt : 9 mai 2025

avis de dépôt affiché le : 12 mai 2025

complété le : 12/05/2025 et 22/05/2025

demandeurs : Fanny GODIER / Jeremy GODIER

pour : modifier la toiture afin de réaménager les combles

adresse terrain : 2 RUE DE REVIERS, à Courseulles sur Mer (14470)

ARRÊTÉ A2025-537
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 9 mai 2025 par Fanny GODIER / Jeremy GODIER demeurant 2 RUE DE REVIERS 14470 COURSEULLES-SUR-MER ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour : modification de la toiture afin de réaménager les combles ;
- sur un terrain situé : 2 RUE DE REVIERS 14470 COURSEULLES-SUR-MER ;
- pour une surface de plancher créée de : 99 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 les pièces complémentaires déposées le 12 et 22 mai 2025 ;

Considérant l'article UC 11 dans lequel il est précisé que : "«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.» [...] Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches..."

Considérant que le projet n'est pas en harmonie avec les constructions voisines et que les accroches aux constructions limitrophes n'est pas particulièrement étudiée ;

Considérant l'article UC 11 dans lequel il est précisé que : "Ouvertures et ouvrages en saillie : Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes. "

Considérant que le rythme des pleins et des vides dans les façades ne sont pas cohérent avec le rythme des façades avoisinantes ;

Considérant l'article UC 11 dans lequel il est précisé que : "Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux. Les constructions annexes réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites. " ;

Considérant que l'extension n'est pas en harmonie avec le bâtiment principal ;

Considérant :

- que l'article R. 421-14 du code de l'Urbanisme dispose que : "Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ; b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à

quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2" ;

- que l'article R. 431-2 du code de l'Urbanisme : "Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes : a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ; [...] Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article" ;

Considérant que le projet vient créer 99m² de surface de plancher, qu'il porte le seuil total de surface à plus de 150m² et donc qu'il est soumis à permis de construire avec recours architecte ;

ARRÊTE

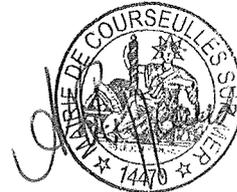
Article unique : Il est fait OPPOSITION à la déclaration préalable.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 06 JUIN 2025

Signé le 06 JUIN 2025

Publié le

Le Maire



Anne-Norie 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