

date de dépôt : 14 août 2025

avis de dépôt affiché le : 18 août 2025

complété le : 1, 16 et 17 septembre 2025

demandeur : Christophe SAUVAGE

pour : Rénovation et extension d'une habitation,
démolition auvent

adresse terrain : 3 Rue du Temple, à Courseulles sur
Mer (14470)

ARRÊTÉ *A2025-981*

accordant avec prescriptions un permis de construire valant permis de démolir
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 la rénovation et l'extension d'une habitation et d'une démolition d'un auvent, présentée le 14 août 2025 par Christophe SAUVAGE demeurant 13 rue des vieilles vignes à COURBEVOIE (92400) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : Rénovation et extension d'une habitation, démolition d'un auvent ;
- sur un terrain situé : 3 Rue du Temple, à Courseulles sur Mer (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 19 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 1, 16 et 17 septembre 2025 ;

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 8 septembre 2025 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Bessin approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2021 ;

Vu le règlement de la zone bleue B2 ;

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

- **Considérant** que le projet se situe dans un secteur classé en zone bleue B2, dans laquelle les constructions sont autorisées sous réserve du respect de dispositions constructives (titre II - chapitre 1 - III) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de dispositions constructives particulières, alors une prescription doit être faite ;

- **Considérant** l'article UA1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites - du PLU susvisé qui dispose notamment que : " dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame sur la carte des risques), sont interdits : - l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. " ;

Considérant l'article UA4 - Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics - du PLU susvisé qui dispose notamment que " 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 ; et qu'en cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collecteur pourra être autorisé. " ;

Considérant que les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées créées par le projet sont prévues dans un puits, alors il contrevient au PLU et une prescription doit être faite ;

- **Considérant** l'article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - du PLU susvisé qui dispose notamment que : " Lucarnes et châssis de toit : 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. " ;

Considérant que la fenêtre de toit du projet mesure 80 x 80 cm, alors il contrevient au PLU et une prescription doit être faite ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Prescription 1 : Les dispositions constructives énoncées dans le règlement du PPRL du Bessin pour la zone bleue B2 devront être intégralement respectées, avec notamment le premier plancher habitable implanté à 20cm au dessus de la cote de référence, les matériaux de constructions, les batardeaux, les volets et stores des ouvrants, le tableau de distribution électrique, etc....

Prescription 2 : le demandeur sollicitera les services techniques de la commune pour obtenir une autorisation de rejet vers le réseau et pour connaître les modalités de raccordement.

Prescription 3 : la fenêtre de toit aura les dimensions susvisées correspondant à la pièce concernée et devra être en continuité des baies existantes, encastrée dans la toiture et posée dans le sens vertical.

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 :

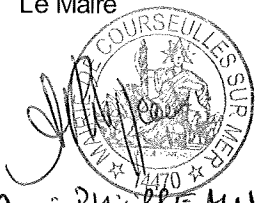
- a) En cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le **01 DEC. 2025**

Signé le **02 DEC. 2025**

Publié le

Le Maire


Anne-Noré PHILIPPE ALEX

The image shows a circular official stamp of the commune of Courseulles-sur-Mer, Calvados. The stamp contains the text 'COURSEULLES SUR MER' and 'CALVADOS'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Anne-Noré PHILIPPE ALEX'.

Informations :

- 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 : 0,1 à 0,5m (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est situé dans un secteur à aléa faible retrait-gonflement des argiles (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est touché par le risque d'inondation par submersion marine. Zone Bleue B2 (source : PPRL du Bessin).
- 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 :

- **par recours gracieux** : Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

- **par recours contentieux dans les deux mois qui suivent la date de sa notification en saisissant le tribunal administratif territorialement compétent.** 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.