

date de dépôt : 10 août 2026

avis de dépôt affiché le : 12 août 2026

complété le : 4 septembre 2026

demandeurs: **Lionel LUKACS / Régine LUKACS**

pour : **un abri de jardin, un agrandissement de jardin, un remplacement des menuiseries, une modification de clôture ainsi que deux fenêtres de toit**

adresse terrain : **7 Résidence de Hauteville, à COURSEULLES-SUR-MER (14470)**

ARRÊTÉ A2026-730
de non opposition avec prescription(s) à une déclaration préalable
au nom de la commune de COURSEULLES-SUR-MER

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

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 10 août 2026 par Lionel LUKACS / Régine LUKACS demeurant 7 Résidence de Hauteville à COURSEULLES SUR MER (14470) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour: un abri de jardin, un agrandissement de jardin, un remplacement des menuiseries, une modification de clôture ainsi que deux fenêtres de toit
- sur un terrain situé : 7 Résidence de Hauteville, à COURSEULLES-SUR-MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 11m²

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Cœur de Nacre, approuvé en date du 26 février 2026 ;

Vu le règlement de la zone UC du PLUi susvisé ;

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

Vu les pièces complémentaires déposées le 04/09/2026 ;

Considérant l'article 6 " Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones définies par le présent règlement " des dispositions générales du PLUI, article " Dispositions générales concernant les clôtures ", qui dispose : "*En règle générale sont interdits : [...]*

- *Toutes installations de brises-vues d'aspects synthétiques et plastiques, de types bâches ou imitations*" ;

Considérant que le projet de clôture est constitué de lattes de PVC brise vue d'aspect synthétique et plastique, alors il contrevient au PLUI et une prescription doit être faite ;

Le brise-vue ne devra pas comporter de lattes en plastique (PVC interdit)

Considérant l'article II.2 " Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ", de l'article II. " Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques des " Dispositions applicables aux zones urbaines " du PLUI, article "II.2.5 Les clôtures ", qui dispose :
" En zones UB1, UB2 et UC

En limite de l'espace public ou le long des voies de desserte :

La composition des clôtures doit être soit :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m et surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublée d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, [...]" ;

Considérant le lexique du PLUi précisant : "Clôture à claire-voie (ajourée) : dispositif de clôture de terrain qui laisse passer la vue et la lumière. Une clôture est dite "à claire-voie" lorsqu'elle présente des vides (ajours) entre ses éléments constitutifs"

Considérant que le projet de modification de la clôture sur rue prévoit la conservation du muret existant (sans préciser la hauteur) et que la clôture en haie serait remplacée par des lames en PVC

sans préciser si elles sont à claire-voie ;

Les lames surmontant le muret devront être à claire-voie, en respectant les proportions de un tiers vide et deux tiers pleins

ARRÊTE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve de respecter la (les) prescription(s) mentionnée(s) à l'article 2.

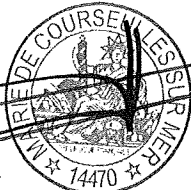
Article 2 : Le DÉCLARANT a l'obligation de respecter la (les) PRESCRIPTION(S) ci-dessus

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 10 SEP 2026

Signé le 11 SEP 2026
Public de

Pour Le Maire et par délégation
Le Maire-Adjoint

Eric FALAISE



Nota : il serait préférable de mettre une couleur similaire aux menuiseries existantes

Information(s) :

- 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".
- 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 situé dans un secteur à aléa faible retrait-gonflement des argiles (source : carte DREAL Normandie).

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 de la déclaration préalable :

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 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 p recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire 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 d'un mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers auprès de l'autorité compétente et dans le délai de deux mois auprès du tribunal administratif territorialement compétent. 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.