

date de dépôt : 24 octobre 2025

avis de dépôt affiché le : 24 octobre 2025

complété le : 13 novembre 2025

demandeur : Ludovic BINET

pour : Construction d'une maison individuelle

adresse terrain : ZAC SAINT URSIN tranche 3 LOT 177, à Courseulles sur Mer (14470)

ARRÊTÉ A2026-005

accordant avec prescriptions 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 pour la construction d'une maison individuelle présentée le 24 octobre 2025 par Ludovic BINET demeurant 13 RUE DE LA MARINE à COURSEULLES SUR MER (14470) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : Construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé : ZAC SAINT URSIN LOT 177, à Courseulles sur Mer (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 70 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 1AU du PLU susvisé ;

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

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2019 approuvant le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Saint Ursin" et de son programme des équipements publics ;

Vu le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC « Saint Ursin » tranche 3 signé en date du 13/02/2024, avec ses pièces annexées et notamment le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementales (CPAUPE) dans sa version du 21/11/2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°14-2018-00164, du 20 mai 2019, portant autorisation environnementale au titre de l'article L 181.1 du Code de l'environnement concernant la réalisation du système de gestion des eaux pluviales de la ZAC « Saint Ursin » ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2019 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC « Saint Ursin » ;

Vu le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de la ZAC « Saint Ursin » tranche 3 signé en date du 13/02/2024, avec ses pièces annexées et notamment le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementales (CPAUPE) dans sa version du 21/11/2024 ;

Vu les pièces complémentaires déposées en date du 13 novembre 2025 ;

Considérant que le CPAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Saint Ursin susvisé, volet « prescriptions architecturales » fiche 2.1 – choix des matériaux- dispose notamment que " Sont autorisés les matériaux suivants : - Les enduits grattés fins ou lisses, à la chaux (sans baguettes d'angle)." ;

Considérant que le projet précise que l'enduit sera gratté ton blanc de la Côte sans autre précision, alors il contrevient au règlement et une prescription doit être faite ;

Considérant que le CPAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Saint Ursin susvisé, volet « prescriptions architecturales » fiche 2.1 – choix des matériaux, dispose : « Sont autorisés les matériaux suivants : - l'ardoise naturelle ou synthétique (imitation ardoise naturelle, shingle interdit) pour les toitures à double pente [...] les tuiles de faîtage peintes dans le même coloris

que la toiture » ;

Considérant que le projet ne donne pas de précisions sur le faîtage, alors il contrevient au règlement et une prescription doit être faite ;

Considérant que le CPAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Saint Ursin susvisé, volet « prescriptions architecturales » fiche 2.2 – menuiseries, dispose : « Sont autorisés: - les coffrets des volets roulants intégrés à la façade et invisibles depuis l'extérieur. - les volets roulants en PVC ou en aluminium. Ils seront blancs ou, de préférence, de même couleur que les menuiseries. » ;

Considérant que le projet précise que les volets roulants comporteront des coffres non visibles de l'extérieur sans autre précision, alors il contrevient au règlement 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 : l'enduit sera gratté fin ton blanc de la Côte.

Prescription 2 : le faîtage sera dans le même coloris que la toiture.

Prescription 3 : les volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie et invisibles depuis l'espace public. Les rives devront être de même teinte que les menuiseries.

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.


Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le **06 JAN. 2026**

Signé le **09 JAN. 2026**

Le Maire

Publié le


Anne-Noré Philippe



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