

date de dépôt : 23 mars 2026

avis de dépôt affiché le : 24 mars 2026

demandeur : Nathalie BONDIGUET

pour : **Rénovation complète d'une maison d'habitation, et extension d'une annexe, clôture.**

adresse terrain : 4 Rue du Vieux Lieu, à Courseulles sur Mer (14470)

**ARRÊTÉ** A 2026 - 366

**de non opposition avec prescriptions 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 23 mars 2026 par Nathalie BONDIGUET demeurant 4 Rue du Vieux Lieu à COURSEULLES SUR MER (14470) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : Rénovation complète d'une maison d'habitation, et extension d'une annexe, clôture ;
- sur un terrain situé : 4 Rue du Vieux Lieu, à Courseulles sur Mer (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 17 m<sup>2</sup> ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la communauté de communes Coeur de Nacre approuvé en date du 26 février 2026 ;

Vu le règlement de la zone UA2 du PLUI susvisé ;

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

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30 mars 2026 ;

**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.2.3.1 façades et ouvertures ", qui dispose :

**" Règles générales en zones UA1, UA2, UA3, UB1, UB2 et UP**

Les façades seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, ...). A défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits devront être exclusivement à finition talochée ou lissée. Les enduits dit « grattés » sont interdits. "

" Sont interdits : Les matériaux plastiques pour la composition des huisseries visibles depuis le domaine public. "

**Considérant** que le projet de l'enduit précise "enduit gratté", alors le projet contrevient au PLUI et une prescription doit être faite ;

**Considérant** que le projet précise "menuiseries en PVC ou aluminium", alors le projet contrevient au PLUI et une prescription doit être faite ;

**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.2.3.2 Modifications de façades existantes ", qui dispose :

" La disposition suivante s'applique sur les façades ou pignons donnant directement sur rues : lors de l'installation de volets roulants sur un bâtiment existant, le coffre ou caisson doit être intégré à la structure, soit de manière apparente (sous le linteau), soit dissimulée (à l'intérieur du bâtiment). Toute pose en saillie sur la façade (en applique) est interdite. Tout coffre ou caisson disposé à l'extérieur devra être masqué par un lambrequin." ;

**Considérant** que le projet des menuiseries ne précise pas si les caissons des volets roulants sont à l'intérieur ou à l'extérieur, alors le projet contrevient au PLUI et une prescription doit être faite ;

**Considérant** l'article II.2.3.3 "Menuiseries, ouvertures" du chapitre "Qualité urbaine, architecturale,

environnementale et paysagère" des "Dispositions applicables aux zones urbaines" du PLUI susvisé, qui dispose :

**" En zones UA1, UA2, UA3, UB1 et UB2**

Les ouvertures seront soulignées par des encadrements réalisés en pierre de Caen ou en matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur, ou par des jeux d'enduits ou de modénature. " ;

**Considérant** que le dossier concernant les ouvertures ne précise pas quels seront les encadrements, alors il contrevient au PLUI et une prescription doit être faite ;

**Considérant** l'article II.2.4.3 "Matériaux et aspect des toitures" du chapitre "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" des "Dispositions applicables aux zones urbaines" du PLUI susvisé, qui dispose : " Les extensions de constructions principales, de même que les annexes et appentis doivent s'harmoniser avec les matériaux de la construction principale. L'usage du bac acier est autorisé, à condition de respecter une imitation zinc (fines nervures), à joints debout gris ou noir. " ;

**Considérant** que le projet de couverture en bac acier n'apporte pas plus de précision, alors il contrevient au PLU et une prescription doit être faite ;

## ARRÊTE

**Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.**

**Article 2 : Le DÉCLARANT a l'obligation de respecter les PRESCRIPTIONS ci-après :**

- **Prescription 1 : pour les menuiseries donnant sur la voie publique, les caissons des volets roulants devront être posés à l'intérieur de la maison, et si techniquement il existe une impossibilité alors le caisson devra être dissimulé derrière un lambrequin.**

- **Prescription 2 : l'enduit ton pierre sera taloché.**

- **Prescription 3 : les menuiseries visibles du domaine public seront en aluminium.**

- **Prescription 4 : les ouvertures seront soulignées par des encadrements réalisés en pierre de Caen ou en matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur, ou par des jeux d'enduits ou de modénature.**

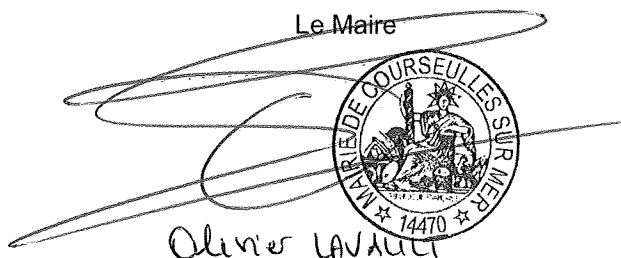
- **Prescription 5 : le bac acier devra respecter une imitation zinc à joints debout (fines nervures) gris ou noir.**

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 11 MAI 2026

Signé le 13 MAI 2026

Publié le

Le Maire



Information(s) :

- Le territoire communal se situe en zone de sismicité très faible (niveau 1) / faible (niveau 2) 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 : moins de 0,1m / 0,1 à 0,5m / 0,5 à 1m / 1 à 2,5m (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est situé dans un secteur à aléa faible / aléa moyen retrait-gonflement des argiles (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est touché par le risque d'inondation par submersion marine. Zone Rouge Rs / Bleue B1 / Bleue B2 / Orange O / Jaune J / Verte V (source : PPRL du Bessin approuvé).
- 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](http://www.impots.gouv.fr) via le service "Biens immobiliers".

**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](http://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 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.