

COMMUNE DE
COURSEULLES-SUR-MER

date de dépôt : 23 juin 2026
avis de dépôt affiché le : 24 juin 2026
complété le : 24 juillet 2026
demandeur : Mickaël GADBOIS
pour : construction d'un garage
adresse terrain : 27 rue des Sorbiers, à
COURSEULLES-SUR-MER (14470)

ARRÊTÉ A2026-636
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 23 juin 2026 par Mickaël GADBOIS demeurant 27 rue des Sorbiers à COURSEULLES SUR MER (14470) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : construction d'un garage accolé à la maison
- sur un terrain situé : 27 rue des Sorbiers, à COURSEULLES-SUR-MER (14470) ;

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 24 juillet 2026 ;

Considérant le règlement du PLUi susvisé qui dispose (chapitre II.2 : "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère") : "D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de leur permettre une intégration optimale dans le site d'accueil et dans leur environnement naturel et bâti. La prise en compte de ce principe général doit être particulièrement étudiée dans les zones UA, UB et UP, ainsi qu'aux abords des éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique."

Et "Lorsqu'un projet de construction s'implantant le long d'une voie ou au sein d'un quartier présente des caractéristiques architecturales particulières (notamment les tons et matériaux des façades, la forme ou l'aspect des toitures, ou l'aspect des clôtures, type d'ornementation, etc.), ces caractéristiques sont à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement afin de préserver l'harmonie de l'ensemble. Cette disposition est également applicable en cas d'extension, de rénovation, de réhabilitation ou de restauration d'une construction existante."

Considérant que le projet prévoit une teinte type gris foncé (RAL 7037) pour l'enduit des façades du garage ainsi qu'une teinte du même ordre (RAL 7016) pour la porte du garage et que ces teintes n'assurent pas une intégration architecturale harmonieuse au sein du bâti environnant ;

Considérant le règlement du PLUi susvisé qui dispose dans son chapitre II.2.4.3. (Matériaux et aspects des toitures) qu'en "en zones UA1, UA2, UA3, UB1, UB2, UC et UP [...] 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 prévoit un bac acier pour la toiture du garage ;

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-après :

- Il sera impératif de choisir des teintes d'enduit et de portes dans des tons davantage en cohérence avec celles des extensions voisines (blanc/beige clair). Cette teinte pourra être choisie en concertation avec les services de la mairie de Courseulles-sur-Mer ;

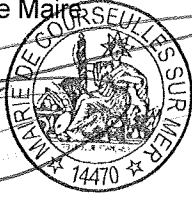
- Il sera également nécessaire de prévoir une imitation zinc (fines nervures), à joints debout gris ou noir pour la toiture du garage.

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

Signé le 13 AOUT 2026

Public de

Le Maire



Olivier LAVAL

Information(s) :

- 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".

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 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.