REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE COURSEULLES-SUR-MER

dossier n° PC 014 191 26 00018

date de dépôt : **20 septembre 2026**
avis de dépôt affiché le : **21 septembre 2026**
demandeurs : **HERVÉ LEMOINE / SYLVIE LEMOINE**
pour : **PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION INDIVIDUELLE.**
adresse terrain : **Z.A.C. "Saint-Ursin" - Lot n°160, à COURSEULLES-SUR-MER (14470)**

ARRÊTÉ A2026-788
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 présentée le 20 septembre 2026 par HERVÉ LEMOINE / SYLVIE LEMOINE demeurant 5 AVENUE DES CANADIENS à LE FRESNE-CAMILLY (14480) ;

Vu l'objet de la demande :
- pour : PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION INDIVIDUELLE.
- sur un terrain situé : Z.A.C. "Saint-Ursin" - Lot n°160, à COURSEULLES-SUR-MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 101 m² ;

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 Uzac3 du PLU susvisé ;

Vu le dossier de réalisation de la ZAC Saint-Ursin approuvé la 17 octobre 2019 par délibération du Conseil municipal de Courseulles-sur-Mer ;

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

Considérant, que le CPAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Saint Ursin susvisé, volet « prescriptions architecturales » fiche 2.2 – menuiseries, dispose : « *sont autorisées : - les teintes situées dans un spectre allant du blanc au gris anthracite* » ; qu'une palette colorimétrique est présente dans le règlement écrit du CPAUPE ;

Considérant, que le projet prévoit la pose de menuiseries de couleur noire, mais que ce coloris n'est pas présent dans la gamme colorimétrique, qu'ainsi une prescription doit être faîte pour que le projet respecte les dispositions de CPAUPE précité ;

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 présenté ne précise pas la finition de l'enduit sans baguette d'angle, qu'ainsi une prescription doit être faîte pour que le projet respecte les dispositions de CPAUPE précité ;

Considérant que le CPAUPE annexé au cahier des charges de la ZAC Saint Ursin susvisé, volet « aménagements extérieurs » fiche 3.1 – accès et enclave de stationnement, dispose : « *La surface imperméabilisée par l'aire de stationnement devra être prise en compte dans l'ouvrage de la gestion des eaux pluviales à la parcelle (cf volet4.1). Le cas échéant, un caniveau sera à prévoir.* » ;

Considérant que le projet de l'entrée charretière prévoit une pente de 2% dirigée vers le garage et ne mentionne pas de caniveau relié à la gestion des eaux pluviales, qu'ainsi une prescription doit être faîte pour que le projet respecte les dispositions de CPAUPE précité ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

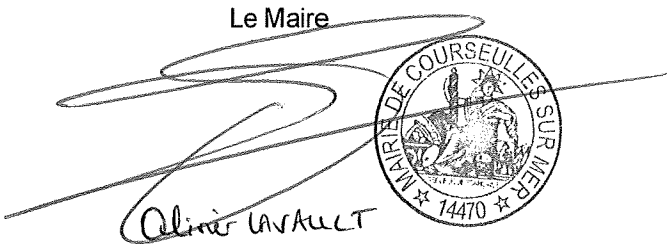
Prescription 1 : les menuiseries seront à choisir dans les teintes autorisées du CPAUPE, le coloris devra être validé par la mairie.
Prescription 2 : le projet n'aura pas de baguette d'angle
Prescription 3 : un caniveau sera prévu devant le garage et relié à l'ouvrage de stockage des eaux pluviales.

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 07 OCT. 2026
Signé le 10 OCT. 2026
Publié le

Le Maire



Nota : La gestion des eaux pluviales doit être gérée en totalité par le propriétaire de la parcelle. Il est formellement interdit de rejeter ses eaux pluviales sur le domaine public ou sur les parcelles voisines, elles doivent être gérées sur la parcelle.

Informations :

- 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.
- 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 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.