CABOURG

**INOLYA**
**M. BUREAU CHRISTOPHE**
**7 PLACE FOCH**
**14010 CAEN**

**Objet: Décision sur votre permis de construire**
**N° DE DOSSIER : PC 014 117 26 00008**

Monsieur,

Vous avez déposé auprès des services de la mairieCABOURG , une demande de permis de construire, enregistrée sous le numéro PC 014 117 26 00008.

Après examen de votre demande, je suis malheureusement dans l'obligation de vous informer qu'il n'est pas possible d'autoriser votre projet, du fait qu'il n'est pas conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et notamment pour les points précisés dans mon arrêté ci-joint.

Votre attention est attirée sur le fait que cette décision est l'acte original, par conséquent, il vous appartient d'en assurer la conservation et la duplication éventuelle.

Mes services sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

MAIRIE DE CABOURG

Fait à CABOURG , le 24 AOUT 2026

Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint délégué à l'urbanisme, aux travaux,
au cadre de vie et au littoral

**COMMUNE DE CABOURG**

# REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

**Référence dossier**

**PC 014 117 26 00008**

## DESCRIPTION DE LA DEMANDE

**Demande déposée le :** **29/05/2026**

**Complétée le :**

**Avis de dépôt affiché en mairie le :**

| | |
|---|---|
| **Par :** | INOLYA |
| **Demeurant à :** | 7 PLACE FOCH<br>14010 CAEN Cedex 01 |
| **Représenté par :** | BUREAU CHRISTOPHE |
| **Sur un terrain sis :** | 140 AVENUE GUILLAUME LE CONQUERANT<br>14390 CABOURG |
| **Référence cadastrale :** | AV0003, AV0005 |
| **Objet de la demande :** | Démolition de 5 logements individuels et construction de deux bâtiments de 15 logements chacun sur deux parcelles différentes, et construction d'annexes (locaux poubelles et vélos). |

**Le Maire :**

**Vu** la **demande de permis de construire valant démolition** susvisée,
**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,
**Vu** l'arrêté préfectoral du 10/08/2021 portant approbation du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de l'estuaire de la Dives et rendu exécutoire le 21/09/2021, zone verte,
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/02/2008, modifié les 27/11/2009, 01/09/2011, 05/05/2017, 17/12/2018, 11/02/2019, 21/03/2022 et 11/12/2023, mis à jour les 12/08/2014 et 18/02/2019, zone UCb,
**Vu** l'avis du service prévision des risques du SDIS en date du 12/06/2026 - copie jointe,
**Vu** l'avis de VEOLIA en date du 17/06/2026 - copie jointe,
**Vu** l'avis d'ENEDIS Electricité Réseau en date du 29/06/2026- copie jointe,
**Vu** l'avis de la Direction de l'Aménagement du Conseil Départemental du Calvados en date du 03/07/2026- copie jointe,
**Vu** l'avis du service assainissement de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge en date du 16/07/2026 - copie jointe,

**Considérant** que le projet porte sur la démolition de 5 logements individuels et la construction de deux bâtiments de 15 logements chacun, ainsi que sur la construction d'annexes (locaux OM et locaux vélos), sur deux parcelles dissociées cadastrées AV0003 et AV0005, situées au 140 avenue GUILLAUME LE CONQUERANT 14390 CABOURG,

**Considérant** que le projet est situé en zone Verte du Plan de Prévention des Risques de l'estuaire de la Dives et en zone UCb du règlement du PLU,
**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article UC10 du règlement du PLU : " *En UCa et en UCb :*
*Les constructions auront une hauteur maximale de :*
*- 5 m à l'égout ou à l'acrotère; cette disposition ne s'applique ni aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, etc. ni à l'égout de l'étage en attique ;*
*- 10 m au faîtage.*"
**Considérant** que selon le glossaire des dispositions générales du PLU, le calcul de la hauteur s'effectue de la façon suivante : ***"La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction.*** *Il est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines. Cette règle s'applique aussi aux immeubles d'habitation collective comprenant des stationnements en sous-sol."*
**Considérant** que la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel (TN) situé sous la construction,
**Considérant** qu'il est précisé dans le dossier que la hauteur des bâtiments est fixée à 10 m au faîtage et à 4,85m à l'égout, au-dessus du terrain naturel,
**Considérant** qu'il ressort du plan en coupe, notamment la coupe BB du bâtiment A, que la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé sous la construction est de 5,30m à l'égout et 10,60m au faîtage,
**Considérant** qu'il ressort du plan en coupe, notamment la coupe DD, que le bâtiment B mesure 5,50m à l'égout et 10,70m au faîtage, mesurés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, sous l'emprise de la construction,
**Considérant** que, par conséquent, les deux bâtiments dépassent la hauteur autorisée à l'égout et au faîtage, et que, ainsi le projet n'est pas conforme à l'article UC10 du PLU,

**Considérant** l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme selon lequel : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.",*
**Considérant** les dispositions de l'article UC.3 du règlement du PLU selon lequel *: "La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.",*
**Considérant** que l'accès existant de la parcelle AV0003 se situe sur une voie communale, La passée aux canards, et que celui de la parcelle AV0005 débouche sur une voie départementale, la RD 513, située en agglomération,
**Considérant** que sur cette section de la RD513, est aménagée une voie verte et des places de stationnement longitudinales de part et d'autre créant un masque de visibilité,
**Considérant** que le projet prévoit l'implantation d'un local à ordures ménagères en limite de voie, le long de l'accès, créant un second masque de visibilité au nord, sur la parcelle AV0005,
**Considérant** que le cône de visibilité pour cet accès ne permet pas une covisibilité suffisante, mesurée depuis des points sis à 3m de l'alignement du domaine public,
**Considérant** qu'aucune disposition n'est prise pour maintenir la visibilité et assurer la priorité aux usagers de la voie verte (signalisation, résine sur enrobé, ...),

**Considérant** que l'accès envisagé sur le domaine public ne semble pas présenter une largeur suffisante pour permettre le croisement de deux véhicules et ne semble pas prévoir les mêmes modalités d'aménagement du secteur avec, notamment, une continuité de la teinte de revêtement de la voie verte,
**Considérant** que les conditions de sécurité routière ne sont pas garanties, notamment en termes de covisibilité,
**Considérant** que le Département a émis, le 03/07/2026, un avis défavorable sur le projet tel que présenté,
**Considérant** qu'en l'état, en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et de l'article UC.3 du PLU, le projet ne permet pas d'assurer des conditions de sécurité suffisantes tant pour les futurs occupants que pour les usagers de la voie, qu'il s'agisse des piétons circulant sur le trottoir ou des véhicules empruntant la chaussée,

**Considérant** qu'en vertu des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme : "*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*",
**Considérant** que selon les dispositions de l'article UC.11 du règlement du PLU : *"Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.",*
**Considérant** que sont implantées sur les terrains d'assiette du projet cinq maisons individuelles présentant des volumes bâtis simples, comprenant un rez-de-chaussée et des combles, des toitures à deux pans, couvertes de tuiles ainsi que des façades enduites de teinte claire,
**Considérant** que le projet prévoit, la démolition de ces cinq maisons individuelles et la construction de deux bâtiments collectifs comprenant chacun quinze logements, soit trente logements au total,
**Considérant** que les constructions situées dans l'environnement immédiat du projet présentent majoritairement une typologie bâtie simple et homogène, correspondant à des constructions individuelles ainsi qu'à un bâtiment à usage artisanal. Ces constructions se composent principalement d'un rez-de-chaussée avec combles, ou d'un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau et de combles, et présentent des toitures traditionnelles à deux pans,
**Considérant** que le projet présente, à l'inverse, une volumétrie et une typologie architecturale plus complexes, articulées autour d'un rez-de-chaussée, d'un niveau supérieur et d'un niveau de combles, ce dernier étant caractérisé par une toiture fractionnée de type Mansart, agrémentée d'imposantes lucarnes avec balcons, ainsi que par des coursives extérieures traitées en double peau, développées sur toute la hauteur et la longueur de l'une des façades de chacun des bâtiments,
**Considérant** que cette volumétrie et ses caractéristiques architecturales, se distinguent fortement des constructions environnantes et modifie l'équilibre harmonieux et cohérent du bâti existant dans le secteur, créant ainsi une rupture d'aspect significative dans le rythme, le style et la silhouette du quartier,
**Considérant** que, par conséquent, en application des dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme et de l'article UC.11 du PLU, le projet, eu égard à ses caractéristiques architecturales et volumétriques, crée une rupture d'harmonie avec les constructions environnantes et ne s'intègre pas de manière satisfaisante dans le site dans lequel il s'inscrit, portant ainsi atteinte au caractère des lieux,

**Considérant** par ailleurs, qu'il n'est pas précisé dans le dossier la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol créée par chaque bâtiment sur chacun des deux terrains non accolés,
**Considérant** que par conséquent, l'emprise au sol maximale autorisée, ainsi que le nombre de places de stationnement à prévoir sur chaque parcelle ne peuvent être calculés,

**Considérant** que le projet doit être refusé.

**ARRÊTE : Le Permis de construire est REFUSÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée.**

Fait à CABOURG, le 24 AOUT 2026

MAIRIE DE CABOURG (14) Calvados

Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint délégué à l'urbanisme, aux travaux,
au cadre de vie et au littoral
Géry Picodot

***Nota Bene*** *: Le porteur de projet doit se rapprocher des services du Département, notamment l'Agence routière de Caen, pour définir ensemble les modalités de desserte de l'opération.*

## INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT -

***- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : " Le (ou les) demandeur(s) peut/peuvent contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification**. A cet effet, il(s) peut/peuvent saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il(s) peut/peuvent également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État, dans un délai d'un mois (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Cette démarche ne prolonge toutefois pas le délai de recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé-recours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr."*