

date de dépôt : 4 décembre 2025

demandeurs : Monsieur Charly SUROSNE /
Madame Manon PRIME

pour : Le projet consiste en un changement
de destination partiel d'un bâtiment
actuellement utilisé comme atelier, afin de
transformer un quart de sa surface au sol en
logement d'habitation principale

adresse terrain : rue des Compagnons, à
COURSEULLES SUR MER (14470)

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

A2026-08A

Opération non réalisable

Le Maire de la commune de COMMUNE DE COURSEULLES-SUR-MER

Vu la demande présentée le 4 décembre 2025 par Monsieur Charly SUROSNE / Madame Manon PRIME demeurant 5 rue de Ver à COURSEULLES SUR MER (14470), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré AT0014
- situé rue des Compagnons à COURSEULLES SUR MER (14470)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un changement de destination partiel d'un bâtiment actuellement utilisé comme atelier, afin de transformer un quart de sa surface au sol en logement d'habitation principale ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

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 l'arrêté préfectoral DCL-BCLI-23-007 en date du 05/05/2023, définissant les statuts de la Communauté de Communes Cœur de Nacre et précisant que les zones d'activités économiques ne devront pas recevoir de construction à usage d'habitation ;

CONSIDERANT :

- que l'article UZ1 du règlement écrit du PLU dispose que : "*Sont interdits : [...] • Les constructions à usage agricole ou forestier, les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage d'hébergement hôtelier, • Les nouveaux logements*" ;

- que l'article L. 152-6-5 du code de l'Urbanisme dispose que : "***En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme. La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé***" ;

CONSIDERANT, que le projet prévoit la transformation, à destination d'habitation, d'une partie d'un local à usage d'atelier professionnel situé au sein d'une zone d'activité économique et à proximité immédiate d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ; que cette zone économique n'est pas destinée à l'habitat ; qu'elle est essentiellement occupée par des entreprises du BTP, des garages automobiles, des sites de stockage de matériaux, des industries ou des restaurateurs ; que ces activités sont sources de nuisances (circulation de poids lourds, horaires de livraison, bruit lié aux activités et usines, nuisance olfactive liée aux activités de restauration) et incompatibles avec l'usage d'habitation ; que ce secteur n'est pas desservi par les transports en commun ; que la parcelle est située en bordure de zone agricole et que cette situation

géographique serait de nature à aggraver les nuisances ; qu'enfin, une zone d'aménagement concerté dédiée à l'habitat existe à proximité et qu'il convient de préserver la vocation économique des locaux de ce secteur ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme (ou la carte communale ou le plan d'occupation des sols) susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- (PLU) art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) du PLU : Uz

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Le terrain est grevé par la (les) servitude(s) d'utilité publique suivante(s) :

- périmètre de protection de captage d'eau potable de la Fontaine aux malades défini par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique du 24/09/1970 et 05/03/1999.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

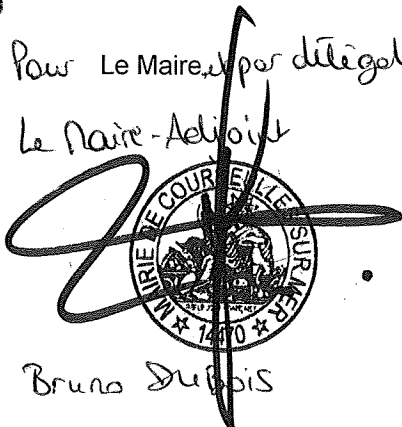
Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Renseignements (gestionnaire du réseau, ...)	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité ¹	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

¹ L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la demande a été instruite en considérant que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 22 JAN. 2026

Signé le 23 JAN. 2026

Publié le

Pour Le Maire, et par délégation
Le Maire-Adjoint

Bruno Dubois

Informations : L'attention du demandeur est attirée sur le fait que toute demande d'autorisation d'urbanisme (exemple : permis de construire) pourrait faire l'objet d'une décision de sursis à statuer, étant donné que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours d'élaboration.

La parcelle est actuellement située en zone Uz du PLU de la commune de COURSEULLES SUR MER, le PLUI en cours d'élaboration (phase de réponse aux contributions déposées lors de l'enquête publique) avant enquête publique, classera ce secteur en zone UZ1.

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