

date de dépôt : 18 novembre 2025
avis de dépôt affiché le : 19 novembre 2025
demandeur : Alain GUINANT
pour : Réhabilitation d'une maison.
Création d'une extension. Rénovation d'une
dépendance et d'un garage. Changement de
portail et portillon.
adresse terrain : 8 Rue du Bassin, à
Courseulles sur Mer (14470)

ARRÊTÉ A 2026-016
d'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de COURSEULLES-SUR-MER

Le Maire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER,

Vu la déclaration préalable présentée le 18 novembre 2025 par Alain GUINANT demeurant 48 Avenue de la Combattante - LE PATIO - Bât. H 48 - 14470 COURSEULLES SUR MER ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour : Réhabilitation d'une maison. Création d'une extension. Rénovation d'une dépendance et d'un garage. Changement de portail et portillon. ;
- sur un terrain situé : 8 Rue du Bassin 14470 Courseulles sur Mer ;
- pour une surface de plancher créée de : 18 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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 le règlement de la zone Ua du PLU susvisé ;

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24 novembre 2025 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Bessin approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2021 ;

Vu le règlement de la zone bleue B2 et de la zone rouge RS ;

Considérant l'article III. Dispositions constructives, du titre II, chapitre 3 du PPRL susvisé zone bleue B2 : " Autres dispositions constructives : > En zone B2 : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 50 % " ;

Considérant que l'emprise au sol de l'unité foncière est actuellement de 53%, avant l'extension du projet, alors ce dernier contrevient au règlement ;

Considérant l'article II. Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions, du titre II, chapitre 3 du PPRL susvisé zone bleue B2 : "Sont admis (...) les travaux sur biens existants :

> les travaux d'entretien et de gestion courants sur les bâtiments existants, notamment les traitements de façade, la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité à condition que les dits travaux n'aggravent pas la vulnérabilité * des biens, ou celle de leurs occupants. " ;

Considérant le titre VI annexes, dans le glossaire, vulnérabilité : "le percement de nouvelles ouvertures (baies vitrées), mettant en péril la structure des bâtiments, augmente la vulnérabilité du bâti vis-à-vis du risque de choc mécanique notamment" ;

Considérant que le projet prévoit l'ouverture d'une porte fenêtre à la place d'une fenêtre actuelle sur le bâtiment principal et que de ce fait la vulnérabilité est aggravée ;

Considérant l'article I. modes d'occupation des sols et travaux interdits, du titre II, chapitre 1 du PPRL susvisé zone rouge RS, qui dispose : "Sont interdits dans les zones rouges Rs, les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature (...)" ;

Considérant l'article II. modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions du PPRL du Bessin qui dispose :

" Sont admis les modes d'occupation et travaux suivants :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants sur les bâtiments existants, notamment les traitements de façade, la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité à condition que ces travaux n'aggravent pas la vulnérabilité * des biens ou celle de leurs occupants ;
- Les travaux d'aménagement dans les volumes existants à condition qu'ils n'aggravent pas la vulnérabilité du bâti ;
- Les travaux de modification de façades et d'aménagement de l'existant dans les zones exposées aux chocs mécaniques* (faisant l'objet d'un tramage spécifique sur le plan de zonage) sur les façades avant, arrières ou latérales, à condition qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité du bâti. " ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une dépendance en pièce de vie augmentant la surface habitable, ainsi que l'ouverture de fenêtre, et que de ce fait la vulnérabilité est augmentée.

Considérant que le projet prévoit la rénovation du garage avec l'agrandissement de la porte, et que de ce fait la vulnérabilité est augmentée.

Considérant l'article "II. Modes d'occupations des sols et travaux admis sous conditions" du chapitre 1. Dispositions applicables en zone rouge, Titre II, du PPRL susvisé, qui dispose : " Ouvrages, installations et aménagements divers > (Sont admis) la pose de clôtures ajourées* non maçonnées" ;

Considérant la définition de "clôture ajourée" dans le glossaire du PPRL, qui dispose :

" Une clôture ajourée permet de délimiter le périmètre d'une parcelle et répond aux deux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage de l'eau ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation de l'eau.

Une clôture est considérée comme tel si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme ajourés. " ;

Considérant que le portail et portillon souhaités ne sont pas ajourés dans la partie basse, alors le projet contrevient au règlement du PPRL.

Considérant de plus que le dossier est incomplet, notamment les pièces sur la gestion des eaux pluviales, la notice, le plan des façades de l'extension ;

ARRÊTE

Article unique : Il est fait OPPOSITION à la déclaration préalable.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le **12 JAN. 2026**

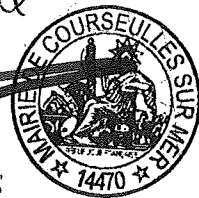
Signé le **12 JAN. 2026**

Publié le

Pour Le Maire délégué

Le Maire Adjoint

Brune Dubois



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