

COMMUNE DE
COURSEULLES-SUR-MER

date de dépôt : 5 novembre 2025

avis de dépôt affiché le : 5 novembre 2025

demandeur : **COMMUNE DE COURSEULLES SUR
MER, représentée par Madame Anne-Marie
PHILIPPEAUX**

pour : **modifications et aménagement d'un bâtiment
existant de trois niveaux pour y créer un office de
tourisme, une salle communale, et des locaux de
restauration en gestion privée**

adresse terrain : **2 place du Général de Gaulle, à
COURSEULLES SUR MER (14470)**

ARRÊTÉ *A2026-102*

**accordant avec prescriptions un permis de construire valant permis de démolir
au nom de la commune de COURSEULLES-SUR-MER,
tenant lieu d'autorisation de travaux au titre de l'article L.111-8
du code de la construction et de l'habitation
au nom de l'État**

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

Vu la demande de permis de construire, valant permis de démolir et tenant lieu d'autorisation de travaux au titre de l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation, pour modifications et aménagement d'un bâtiment existant de trois niveaux pour y créer un office de tourisme, une salle communale, et des locaux de restauration en gestion privée, présentée le 5 novembre 2025 par la COMMUNE DE COURSEULLES SUR MER, représentée par Madame Anne-Marie PHILIPPEAUX, domiciliée 48 rue de la Mer à COURSEULLES SUR MER (14470) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : modifications et aménagement d'un bâtiment existant de trois niveaux pour y créer un office de tourisme, une salle communale, et des locaux de restauration en gestion privée ;
- sur un terrain situé : 2 place du Général de Gaulle, à COURSEULLES SUR MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 328 m² (changement de destination) ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.425-3, R.425-15 et R.431-30 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R.111-19-13 à R.111-19-26 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation ;

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

Vu le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) «Bessin», valant servitude d'utilité publique, approuvé le 10 août 2021, et les dispositions à prendre par la collectivité compétente en urbanisme de manière à assurer au mieux la sécurité des personnes et des biens dans le cadre de la prévention des risques naturels ;

Vu les pièces du PPRL «Bessin» susvisé, notamment le plan de zonage réglementaire et le règlement écrit ;

Vu les pièces modifiées déposées le 27 janvier 2026 ;

Vu l'avis du gestionnaire de réseaux SAUR en date du 02/12/2025 ;

Vu l'avis du gestionnaire de réseaux VEOLIA en date du 08/11/2025 ;

Vu l'avis du gestionnaire de réseaux ENEDIS en date du 02/12/2025, précisant qu'une extension du réseau est nécessaire ;

Vu et considérant le procès-verbal en date du 4 décembre 2025 concluant à l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour l'accessibilité ;

Vu et considérant le procès-verbal du 16 décembre 2025 concluant à l'avis favorable avec prescriptions et rappel réglementaire de la commission de sécurité de l'arrondissement de Caen ;

Vu, en date du 29 décembre 2025, l'arrêté préfectoral n° 28-2025-690 du préfet de région Normandie portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive ;

Considérant l'article R.425-31 du code de l'urbanisme dispose notamment que dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire, valant permis de démolir et tenant lieu d'autorisation de travaux au titre du code de la construction et de l'habitation, est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Prescription 1 : Les travaux de construction ou d'aménagement ne pourront pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive imposées par le préfet de région.

Prescription 2 : Les prescriptions énoncées dans le procès-verbal de la sous-commission départementale pour l'accessibilité devront être intégralement respectées.

Prescription 3 : Les prescriptions et le rappel réglementaire énoncés dans l'avis de la commission de sécurité devront être intégralement respectés.

Article 3

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, le permis de démolir devient exécutoire, en cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet.

Article 4

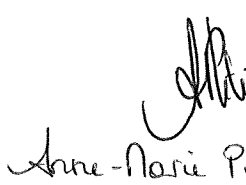
L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 255 kVA.


Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le **02 FEV. 2026**

Signé le **02 FEV. 2026**

Publié le **02 FEV. 2026**

Le Maire


Anne-Marie Philippeau



Informations :

- 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 touché par le risque d'inondation par remontée des nappes d'eaux souterraines. Profondeur de la nappe phréatique de très hautes eaux : 1 à 2,5m (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est situé dans un secteur à aléa faible retrait-gonflement des argiles (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est touché par le risque d'inondation par submersion marine. Zone Rouge Rs, Jaune J, bande de chocs mécaniques (source : PPRL du Bessin).
- 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.

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.