

date de dépôt : **21 novembre 2025**
avis de dépôt affiché le : **21 novembre 2025**
complété le : **05/01, 16/01 et 23/01/2026**
demandeur : **SAS LA CREMAILLÈRE IMMO, représentée par Sandrine BERTHAUD**
pour : **Construction d'un hôtel; d'une salle de petits-déjeuners, un espace bien-être et une salle de réunion**
adresse terrain : **34 Rue Pierre Villey, à Courseulles sur Mer (14470)**

ARRÊTÉ A2026-170

accordant avec prescription(s) 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 21 novembre 2025 par SAS LA CREMAILLÈRE IMMO, représentée par Sandrine BERTHAUD domiciliée 23 Avenue de la combattante à COURSEULLES-SUR-MER (14470) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'un hôtel de 21 chambres, une salle de petits-déjeuners, un espace bien-être et une salle de réunion ;
- sur un terrain situé : 34 Rue Pierre Villey, à Courseulles sur Mer (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 1150 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 Uc du PLU susvisé ;

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

Vu les pièces complémentaires déposées le 05/01, 16/01 et 23/01/2026 ;

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

Vu l'avis du gestionnaire Véolia en date du 21/11/2025 ;

Vu l'avis du gestionnaire Enedis, indiquant qu'il sera nécessaire de réaliser une extension de réseau, à la charge du demandeur, en date du 22/12/2025 ;

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, de la commission de sécurité de l'arrondissement de Caen en date du 17/02/2026 ;

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, de la sous-commission départementale pour l'accessibilité en date du 05/02/2026 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter la (les) prescription(s) mentionnée(s) à l'article 2.

Article 2

CONSIDÉRANT, que l'article L. 425-3 du Code de l'urbanisme dispose que : "*Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 143-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne*

l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public" ;

CONSIDERANT, que la commission sécurité et la sous-commission accessibilité ont donné leur accord assorti de prescriptions ;

EN CONSEQUENCE, respecter les prescriptions émises.

Article 3

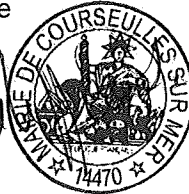
L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 119kVA.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le **25 FEV. 2026**

Signé le **25 FEV. 2026**

Publié le

Le Maire



Anne-Norie PHILIPPEAUX

Observations des services consultés :

- services techniques communaux : L'accès aux stationnements depuis la voie devra faire l'objet d'un aménagement sur le domaine public (abaissement du niveau du trottoir, des ouvrages et des bordures) à la charge du demandeur, qui devront faire l'objet d'un accord technique au moyen d'une permission de voirie.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que les livraisons à l'établissement ne devront pas causer d'entrave à la sécurité et à la commodité de la circulation.

L'attention du demandeur est attirée sur la gestion des eaux pluviales qui devra être compatible avec la capacité du réseau d'assainissement pluvial communal.

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 : moins de 0,1m (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 Bleue B2 (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.