

date de dépôt : 6 février 2026

avis de dépôt affiché le : 6 février 2026

complété le : 18 mars 2026

demandeur : SA PARTELIOS HABITAT, représentée
par Monsieur Benoît GANDIN

pour : modifications des façades de la maison de
retraite et travaux de réduction de la vulnérabilité
(PPRL Bessin)

adresse terrain : 21 rue Pierre Villey, à
COURSEULLES SUR MER (14470)

ARRÊTÉ A2026-367

de non opposition avec prescriptions 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 6 février 2026 par la SA PARTELIOS HABITAT, représentée par Monsieur Benoît GANDIN, domiciliée 2 rue Martin Luther King à SAINT CONTEST (14280) ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour : modifications des façades de la maison de retraite et travaux de réduction de la vulnérabilité (PPRL Bessin) :
 - ravalement sur l'isolation thermique par l'extérieur
 - remplacement des menuiseries
 - remplacement des garde-corps
 - pose de glissières à batardeau (baies rdc)
 - déplacement tableau électrique au dessus de la cote de référence
 - modifications du local chauffage ;
- sur un terrain situé : 21 rue Pierre Villey, à COURSEULLES SUR MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 0 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Coeur de Nacre approuvé en date du 26 février 2026 ;

Vu le règlement de la zone UC du PLUi susvisé ;

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

Vu, en date du 13 février 2026, l'accord de l'architecte des bâtiments de France (UDAP Calvados) ;

Vu les pièces complémentaires déposées le et complétée le 18 mars 2026 ;

- Considérant le règlement écrit du PPRL Bessin qui prévoit des dispositions constructives pour les modes d'occupation des sols et travaux admis (zone rouge Rs : titre II / chapitre 1 / III ; zone bleue B2 : titre II / chapitre 3 / III) ;

Considérant qu'une partie des travaux du projet consiste à modifier un local annexe accolé au bâti principal à destination d'hébergement, avec notamment la création d'une ouverture non close pour ventiler le nouveau local accueillant une pompe à chaleur, qu'ainsi des prescriptions doivent être faites pour s'assurer le projet n'aggrave pas la vulnérabilité des locaux d'hébergement ;

ARRÊTE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Le DÉCLARANT a l'obligation de respecter les PRESCRIPTIONS ci-après, qui concernent le local de la pompe à chaleur et les murs / cloisons le séparant des locaux d'hébergement :

- les matériaux de construction autorisés en dessous de la cote de référence ne devront pas présenter de risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau. En particulier, les cloisons et l'isolation thermique seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après une submersion ;
- les portes ou ouvertures donnant sur l'extérieur devront être conçues pour recevoir des batardeaux si elles sont situées en dessous de la cote de référence ;
- les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments (ventilation, canalisations d'eaux usées et pluviales, gaines de réseaux...) doivent être équipées de dispositifs de fermeture temporaires.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 11 MAI 2026

Signé le 13 MAI 2026

Le Maire

Publié le



Olivier LAVALLET

Observation(s) :

La loi Climat crée un droit de surplomb au bénéfice du propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur sous certaines conditions de fond (CCH art. L.113-5-1, I, al. 1) :

- 1) aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent, ou cette autre solution est excessivement complexe ou onéreuse ;
- 2) le surplomb doit être au maximum de 35 cm ;
- 3) l'ouvrage d'isolation doit débiter à 2 m au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Le propriétaire du fonds à isoler doit indemniser préalablement celui du fonds surplombé (CCH, art. L. 113-5-1, I, al. 2).

Les modalités de mise en œuvre du droit de surplomb doivent être constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier (CCH, art. L. 113-5-1, I, al. 4).

Information(s) :

- Le territoire communal se situe en zone de sismicité très faible (niveau 1) / faible (niveau 2) 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 / 0,1 à 0,5m / 0,5 à 1m / 1 à 2,5m (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est situé dans un secteur à aléa faible / aléa moyen retrait-gonflement des argiles (source : carte DREAL Normandie).
- Le terrain est touché par le risque d'inondation par submersion marine. Zone Rouge Rs / Bleue B1 / Bleue B2 / Orange O / Jaune J / Verte V (source : PPRL du Bessin approuvé).

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 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.