

COMMUNE DE
COURSEULLES-SUR-MER

date de dépôt : 30 avril 2026

avis de dépôt affiché le : 5 mai 2026

demandeur : Association CENTRE JUNO BEACH,
représentée par Monsieur John CLEMES

pour : extension du Centre Juno Beach et création
du Parc Concordia, démolition d'une maison
individuelle

adresse terrain : voie des Français Libres, à
COURSEULLES-SUR-MER (14470)

ARRÊTÉ A2026 - 747

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

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

VU la demande de permis de construire, valant demande d'autorisation de travaux et demande de démolir, présentée le 30 avril 2026 par l'association CENTRE JUNO BEACH, représentée par Monsieur John CLEMES, domiciliée voie des Français Libres à COURSEULLES SUR MER (14470) ;

VU l'objet de la demande :

- pour : extension du Centre Juno Beach et création du Parc Concordia, démolition d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé : voie des Français Libres, à COURSEULLES-SUR-MER (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 441 m² ;
- pour une surface de plancher supprimée de : 90 m² ;

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

VU le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les l'article L.111-8, R.111-19-13 à R.111-19-26 et R.123-22 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Cœur de Nacre, approuvé en date du 26 février 2026 ;

VU le règlement de la zone UE et de la zone Nbl du PLUi 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 5 mai 2026 ;

VU, en date du 27 mai 2026, l'avis favorable du syndicat Eau du Bassin Caennais précisant que le terrain est desservi en eau potable et que la capacité du réseau est suffisante ;

VU, en date du 1er juin 2026, la réponse d'Enedis (ARE Normandie) précisant que le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension) ;

VU l'avis favorable du Maire de Courseulles-sur-Mer en date du 6 juillet 2026;

VU, en date du 9 juillet 2026, la délibération favorable du conseil municipal de la commune de Courseulles-sur-Mer sur les incidences environnementales du projet ;

VU, en date du 5 juin 2026, la délibération avec réserves du conseil municipal de la commune de Graye-sur-Mer sur les incidences environnementales du projet ;

VU, en date du 2 juillet 2026, la délibération favorable avec réserves du conseil communautaire de la communauté de communes Seules Terre et Mer sur les incidences environnementales du projet ;

VU, en date du 18 juin 2026, la délibération favorable avec réserves du conseil municipal de la commune de Bernières-sur-Mer sur les incidences environnementales du projet ;

VU, en date du 17 juillet 2026, la délibération favorable avec prescriptions et recommandations du Conseil départemental du Calvados ;

VU, en date du 11 mai 2026, la réponse de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP du Calvados) par laquelle il déclare que son accord n'est pas obligatoire, l'immeuble n'étant pas situé dans le périmètre délimité des abords ou en (co)visibilité d'un monument historique, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un site classé ou inscrit, et que le projet n'appelle pas d'observation ;

VU, en date du 20 juillet 2026, le courrier du préfet de la région Normandie précisant que le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive ;

VU, en date du 23 juin 2026, l'avis favorable avec prescriptions de la commission de sécurité de l'arrondissement de Caen ;

VU, en date du 28 mai 2026, l'avis favorable avec prescriptions et recommandations de la sous-commission départementale pour l'accessibilité ;

VU, en date du 7 juillet 2026, l'avis délégué n° MRAe 2026-17861, avec recommandations, de la Mission régionale d'autorité environnementale Normandie, relatif à l'étude d'impact ;

VU, en date du 20 juillet 2026, le mémoire en réponse du demandeur à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Normandie ;

VU l'actualisation par le demandeur des mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, décrites dans l'étude d'impact actualisée en date du 15 septembre 2026 ;

VU la participation du public par voie électronique (PPVE) concernant la demande de permis de construire qui s'est déroulée du 27 juillet 2026 au 25 août 2026 inclus, relative au projet d'extension du Centre Juno Beach et d'aménagement du Parc Concordia ;

VU, en date du 15 septembre 2026, la synthèse des contributions et des propositions du public à la PPVE ;

CONSIDÉRANT que l'article R.111-26 du code l'urbanisme dispose que le permis doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT que les réponses apportées par le demandeur dans son mémoire en réponse à l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale de Normandie, et notamment la mise en oeuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation consécutive à l'analyse de l'impact sur le milieu du projet ainsi complété, permettent de limiter les effets notables du projet sur l'environnement ;

CONSIDÉRANT les réponses apportées par le demandeur aux contributeurs de la PPVE ;

CONSIDÉRANT que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts environnementaux du projet ainsi complétées sont prescrites à l'article 4 du présent arrêté ;

CONSIDÉRANT que l'article N.1.2.2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes de Coeur de Nacre précise qu'en zone Nbl «seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements qui respectent les règles d'urbanisme particulières au littoral et notamment les dispositions édictées par les articles L.121-16, L.121-17 et L.121-18 du Code de l'urbanisme » ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire, valant permis de démolir et autorisation au titre de ERP, est ACCORDÉ sous réserve de respecter les articles 2 à 4.

La présente décision ne dispense en aucun cas le demandeur de déposer les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations, comme celles aux titres de la Loi sur l'eau ou encore de la dérogation espèces protégées le cas échéant.

Les travaux ne pourront démarrer avant l'obtention desdites autorisations ci-avant.

Article 2

Les prescriptions émises par la commission de sécurité de l'arrondissement de Caen, dans son rapport en annexe n° 1 au présent arrêté, doivent être strictement respectées.

Article 3

Les prescriptions émises par la sous-commission pour l'accessibilité aux personnes handicapées, dans son rapport en annexe n° 2 au présent arrêté, doivent être strictement respectées.

Article 4

Les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, décrites dans chaque mesure de l'étude d'impact actualisée et reprises en annexe n° 3 au présent arrêté sont à mettre en œuvre en application de l'article R. 111-26 du Code de l'urbanisme.

Tout impact sur le milieu non susceptible d'être prévenu par les prescriptions du présent arrêté est immédiatement porté à la connaissance du Maire par le pétitionnaire.

Un rapport est transmis au Maire au plus tard le 30 novembre de chaque année de suivi (N+1, N+2, N+3, N+5, N+10, N+15 et N+20) à compter de la date de signature du présent arrêté (année n).

Chaque rapport comprend, a minima :

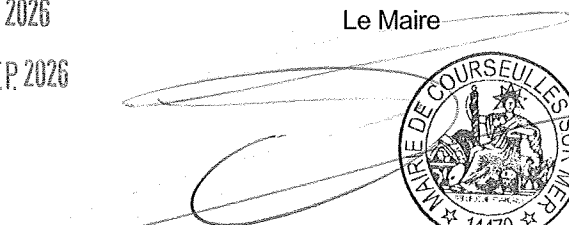
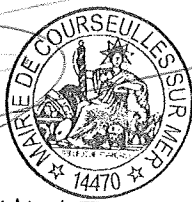
- une présentation de la mise en œuvre des mesures proposées au dossier d'étude d'impact ;
- une évaluation de l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement ;
- une synthèse des résultats des suivis des effets du projet sur l'environnement ;
- une évaluation de l'adéquation des suivis avec leurs objectifs ;
- une évaluation des impacts environnementaux résiduels ;
- le cas échéant, des propositions d'évolution :
 - des modalités de réalisation des travaux ;
 - des mesures environnementales ;
 - des mesures de suivi ;
 - si nécessaire, des propositions de mesures correctives ou de suivi additionnelles.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 25 SEP. 2026

Signé le 25 SEP. 2026

Publié le 25 SEP. 2026

Le Maire



Olivier LAVAULT

Informations :

- 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.

- 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 submersion marine. Zone Jaune J (source : PPRL du Bessin approuvé).
- 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).

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 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.