

date de dépôt : 22 juin 2026

avis de dépôt affiché le : 22 juin 2026

demandeur : SAS EDIFIDES, représentée
par Bernard ROUXELIN

pour : modifications d'aspect, porte et
portillon

adresse terrain : 7 rue de Ver, à
COURSEULLES-SUR-MER (14470)

ARRÊTÉ A 2026-705

**accordant avec prescription(s) un permis de construire modificatif
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 modificatif présentée le 22 juin 2026 par la SAS EDIFIDES, représentée par Bernard ROUXELIN, demeurant 12 place de la République à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : modifications d'aspect, porte et portillon ;
- sur un terrain situé : 7 rue de Ver, à COURSEULLES-SUR-MER (14470) ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

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 UB1 du PLUi susvisé ;

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

Vu l'arrêté autorisant le permis de construire initial en date du 03/07/2020 ;

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 ;

Considérant le règlement du PPRL susvisé qui énonce dans ses dispositions constructives pour la zone B2 : *"les bâtiments devront être conçus pour résister aux tassements différentiels et aux pressions hydrostatiques en cas de submersion."*

Considérant que le matériau employé pour la porte donnant sur l'extérieur n'est pas spécifié ;

Considérant ce même règlement qui dispose dans le même chapitre que : *"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"* ;

Considérant que le matériau employé pour le portillon d'accès au jardin n'est pas spécifié ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Prescription 1 : il sera impératif de prévoir un dispositif d'étanchéité pour la porte donnant sur l'extérieur ;

Prescription 2 : le portillon respectera les dispositions du PPRL en matière de résistance des matériaux et d'écoulement des eaux ;

Article 3

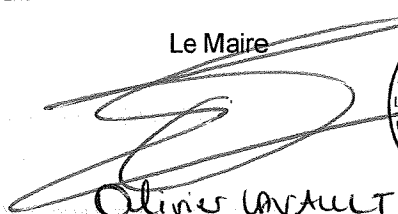
Les prescriptions du permis de construire initial (PC 014 191 19 R0009) restent valables ;

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 04 SEP 2026

Signé le 07 SEP 2026

Publié le

Le Maire



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 Bleue B2 et Verte V (source : PPRL du Bessin).
- Le terrain est dans un secteur du territoire communal situé sous le niveau marin de référence. Zone basse située à moins de 1 mètre au-dessus du niveau marin extrême de référence + 0,2m (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 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.