

**COMMUNE DE
COURSEULLES-SUR-MER**

date de dépôt : **21 avril 2026**
avis de dépôt affiché le : **21 avril 2026**
demandeur : **Delphine CHEVALIER**
pour : **Changement de destination de la
maison d'habitation en cabinet
paramédical et travaux**
adresse terrain : **15 Rue de l'Eglise, à
Courseulles sur Mer (14470)**

ARRÊTÉ A2026-704
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 avril 2026 par Delphine CHEVALIER demeurant 37 Avenue des Essarts à COURSEULLES SUR MER (14470) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : - Changement de destination de la maison d'habitation en cabinet paramédical
- Changement de certaines menuiseries
- Modification d'une ouverture pour répondre à l'accessibilité
- Ajout d'une fenêtre de toit ;
- sur un terrain situé : 15 Rue de l'Eglise, à Courseulles sur Mer (14470) ;
- pour une surface de plancher créée de : 3 m² et une surface de plancher supprimée de 6 m² ;

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 UA2 du PLUi susvisé ;

Vu, en date du 29 avril 2026, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP du Calvados) ;

Vu l'avis favorable du gestionnaire ENEDIS en date du 18/05/2026 ;

Vu l'avis favorable du gestionnaire VEOLIA en date du 22/04/2026 ;

Vu l'avis favorable du gestionnaire Eau du Bassin Caennais en date du 29/04/2026 ;

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) du Calvados en date du 26 mai 2026 ;

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, de la Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA) du Calvados en date du 28 mai 2026 ;

CONSIDERANT, 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 les commissions du SDIS et de la CCDSA ont donné leur accord **assorti de prescriptions** ;

CONSIDERANT l'article II.2.3.3. (Menuiseries, ouvertures) du PLUi susvisé qui dispose : "*Les baies et fenêtres visibles du domaine public seront plus hautes que larges, sauf en cas de parti pris architectural dûment justifié. [...] Les fenêtres de toit visibles du domaine public devront s'inspirer du contexte architectural existant dans l'environnement proche. Celles-ci*

doivent être encadrées ou semi-encadrées dans le rampant de la toiture et être verticales."

CONSIDÉRANT que la notice et les documents graphiques comportent des indications contradictoires quant aux dimensions et à la disposition de la fenêtre de toit prévue ;

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

Prescription 1 : il sera impératif de se conformer aux prescriptions du SDIS et de la CCDSA ;

Prescription 2 : se conformer aux dispositions du PLUi quant au sens de la pose de la fenêtre de toit ;

Article 3

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 12kVA.

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

Signé le 07 SEP. 2026

Publié le

Le Maire



Olivier LARAUET

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 »).

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.