CABOURG

SCI BRÈCHE BUHOT 14
Mme HATIEZ Sylvie
67 Rue Nationale

92100 BOULOGNE BILLANCOURT

COMMUNE DE
CABOURG

Objet: Décision sur votre demande de déclaration préalable
N° DE DOSSIER : DP 014 117 26 00138

Madame,

Vous avez déposé auprès des services de la mairie de CABOURG, une demande de déclaration préalable, enregistrée sous le numéro DP 014 117 26 00138.

Après examen de votre demande, je suis malheureusement dans l'obligation de vous informer qu'il n'est pas possible d'autoriser votre projet, du fait qu'il n'est pas conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et notamment pour les points précisés dans mon arrêté ci-joint.

Votre attention est attirée sur le fait que cette décision est l'acte original, par conséquent, il vous appartient d'en assurer la conservation et la duplication éventuelle.

Mes services sont à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à CABOURG, le 12 AOUT 2026
Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint délégué à l'urbanisme, aux travaux,
au cadre de vie et au littoral
Géry Picodot

MAIRIE DE CABOURG (Calvados)

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
NORMANDIE

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados

Dossier suivi par : FRULEUX Marie
Objet : Plat'AU - DECLARATION PREALABLE D'AMENAGEMENT

Numéro : DP 014117 26 00138 U1401
Adresse du projet :14 Avenue de la Brèche Buhot 14390 CABOURG
Déposé en mairie le : 21/07/2026
Reçu au service le : 22/07/2026
Nature des travaux:

Demandeur :
BRÈCHE BUHOT 14 BRÈCHE BUHOT 14
représenté(e) par HATIEZ SYLVIE
67 Rue Nationale
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable listé en annexe. Les articles L.632-1 et L.632-2 du Code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, n'étant pas conforme aux règles applicables dans ce Site Patrimonial Remarquable ou portant atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

Motifs du refus :

L'immeuble est situé dans le site patrimonial remarquable (SPR) de Cabourg régi par le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Il est figuré en orange sur le document graphique de l'AVAP, légende relative aux bâtiments d'intérêt.

L'article A2 du règlement de l'AVAP relatif aux toitures et couvertures précise : 'Les toitures terrasses pourront être autorisées. Elles seront accompagnées d'éléments de finitions tels acrotères, corniches, et éventuellement de balustrades. Elles pourront être végétalisées.'
Or, l'acrotère est inexistant.

L'article précise A3 du règlement de l'AVAP relatif aux matériaux de façade : 'Les nouvelles constructions choisissant une mise en œuvre ou un choix de décor rappelant les villas devront en respecter les caractéristiques, notamment dans le traitement des joints et le choix de la couleur de la pierre.'
Or, les façades de l'extension sont traitées par différentes compositions et de références architecturales (façade Ouest traitée avec enduit+modénatures partielles en pan de bois, façade Nord traitée avec décor d'enduit des encadrements, façade Est avec chaines d'angle peinte au rez-de-chaussée).

De plus, la nature des volets n'est pas précisée, ni les dimensions de l'ouverture de toiture de l'extension.

Par conséquent, le projet ne peut être accepté.

Fait à Caen



Signé électroniquement par
Marie FRULEUX
Le 07/08/2026 à 12:30

Architecte des Bâtiments de France
Madame Marie FRULEUX

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débuter les travaux à la réception de cet avis.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de département par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans le cas où la décision d'urbanisme est prise au nom de l'État en application du b) de l'article L.422-1 ou de l'article L.422-2 du code de l'urbanisme, le préfet de région est compétent (Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) de Normandie - 13 bis, rue Saint-Ouen - 14052 CAEN cedex 4) et doit être saisi dans les mêmes conditions.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de département. Dans le cas où la décision d'autorisation de travaux relève de la compétence du préfet de département en application de l'article R.422-2 du code de l'urbanisme, le préfet de région est compétent et doit être saisi dans les mêmes conditions.

Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du Code de l'urbanisme.

ANNEXE :

SPR DE CABOURG

Cabourg Pays d'Auge
communauté de communes

Service Urbanisme

Dives sur mer, le 4 août 2026

Affaire suivie par DEVERE Christopher

Objet : **DP 014 117 26 00138**
SCI BRÈCHE BUHOT 14
14 Avenue de la Brèche Buhot - 14390 CABOURG
Extension de 22 m²

Madame, Monsieur,

Pour donner suite au dépôt de la demande de permis de construire en mairie de CABOURG, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les renseignements concernant l'assainissement du projet :

Réseau d'eaux usées :
Projet raccordable sur le réseau d'assainissement 150mm **amiante ciment** implanté sous l'emprise de l'Avenue de la Brèche Buhot. Raccorder les nouvelles évacuations d'eaux usées et uniquement d'eaux usées sur la boite de branchement qui se situe en limite de propriété. Branchement EU à la demande et à la charge du pétitionnaire si celui-ci n'existe pas. **Attention le coût de celui-ci sera élevé au vu du matériau du réseau (Amiante ciment).**

Contacter le service assainissement pour effectuer un contrôle du raccordement.

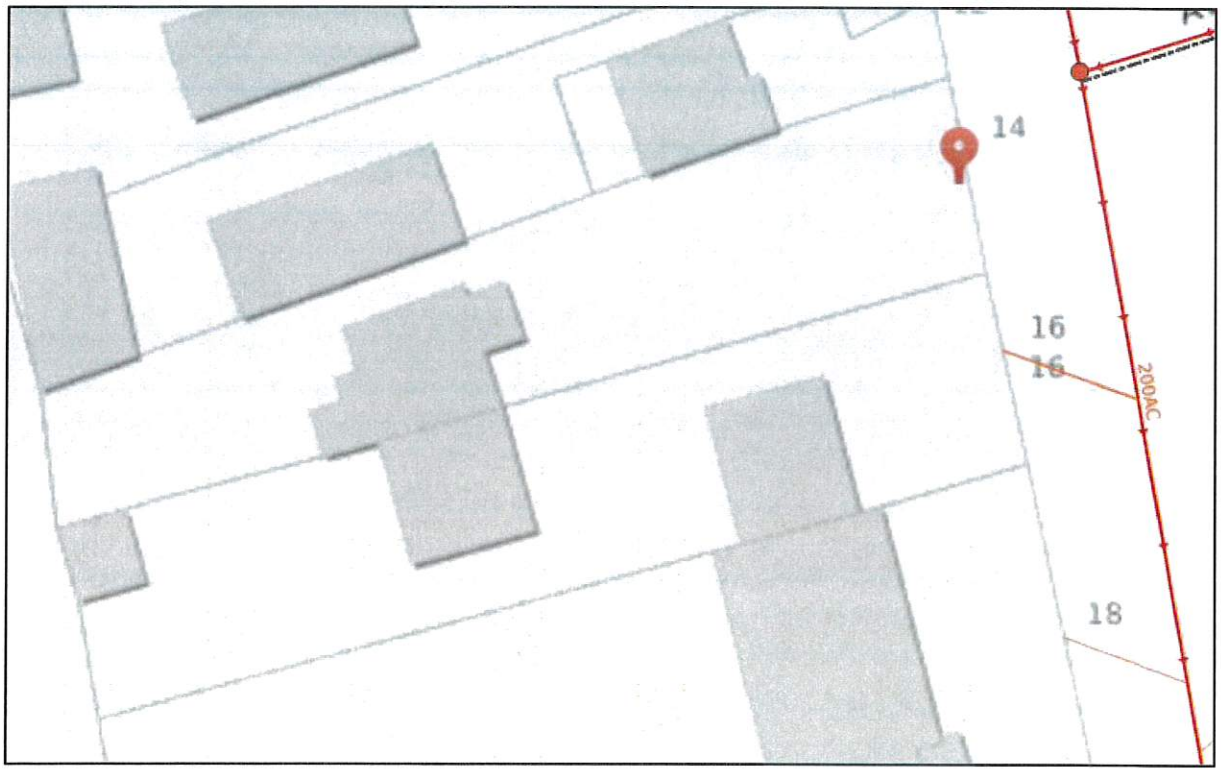
INFORMATION PFAC :
Chaque construction à son raccordement au réseau d'assainissement sera redevable de la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) :

- 10€m² de surface de plancher supplémentaire génératrice d'eau supplémentaire.
- Pour ce projet 10€ x 22m²
- Soit une **PFAC de 220 €**

Réseau d'eaux pluviales :
Se conformer aux prescriptions de la Mairie. Nous conseillons de mettre en place un dispositif de récupération des eaux pluviales et de diffuser son trop plein dans le sol.

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez contacter le service assainissement de la communauté de communes aux coordonnées indiquées ci-dessous.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.


14
16
16
200AC
18

COMMUNE DE
CABOURG

OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier

DP 014 117 26 00138

Demande déposée le :	**21/07/2026**
Avis de dépôt affiché en mairie :	**21/07/2026**
Par :	SCI BRÈCHE BUHOT 14
Demeurant à :	67 Rue Nationale 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Représenté par :	HATIEZ SYLVIE
Sur un terrain sis :	14 Avenue de la Brèche Buhot 14390 CABOURG
Référence cadastrale :	AC0024, AC0025
Surface du terrain :	1272 m²
Objet de la demande :	Modification des façades et réalisation d'une extension en façade Ouest

Le Maire :

Vu la déclaration préalable susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/02/2008, modifié les 27/11/2009, 01/09/2011, 05/05/2017, 17/12/2018, 11/02/2019, 21/03/2022 et 11/12/2023, mis à jour les 12/08/2014 et 18/02/2019, zone UB,
Vu l'arrêté préfectoral du 10/08/2021 portant approbation du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de l'estuaire de la Dives et rendu exécutoire le 21/09/2021, zones Jaune/Verte,
Vu la Loi Liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) du 07/07/2016,
Vu le Site Patrimonial Remarquable de Cabourg,
Vu le Code du Patrimoine, notamment les articles L.632-1 et L.632-2,
Vu l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France en date du 07/08/2026 - copie jointe,

Considérant que la demande porte sur la modification des façades et la réalisation d'une extension en façade Ouest,
Considérant que le projet est situé dans le site patrimonial remarquable (SPR) de Cabourg régi par le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),
Considérant que le terrain est figuré en orange sur le document graphique de l'AVAP, légende relative aux bâtiments d'intérêt,

Considérant que l'article A2 du règlement de l'AVAP relatif aux toitures et couvertures précise que *'Les toitures terrasses pourront être autorisées. Elles seront accompagnées d'éléments de finitions tels acrotères, corniches, et éventuellement de balustrades. Elles pourront être végétalisées.*',
Considérant que l'acrotère est inexistant,

Considérant que l'article A3 du règlement de l'AVAP relatif aux matériaux de façade précise que : *'Les nouvelles constructions choisissant une mise en oeuvre ou un choix de décor rappelant les villas devront en respecter les caractéristiques, notamment dans le traitement des joints et le choix de la couleur de la pierre.'*,

Considérant que les façades de l'extension sont traitées par différentes compositions et références architecturales (façade Ouest traitée avec un enduit et des modénatures partielles en pan de bois, façade Nord traitée avec décor d'enduit des encadrements, façade Est avec chaines d'angle peinte au rez-de-chaussée),

Considérant que la nature des volets et les dimensions de l'ouverture de toiture de l'extension ne sont pas précisées,

Considérant que ce projet, en l'état, n'étant pas conforme aux règles applicables dans le Site Patrimonial Remarquable ou portant atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord,

DECIDE de faire OPPOSITION aux travaux objets de la déclaration susvisée ; en conséquence, les travaux projetés NE POURRONT ETRE ENTREPRIS.

MAIRIE DE CABOURG

12 AOUT 2026

Fait à CABOURG, le
Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint délégué à l'urbanisme, aux travaux,
au cadre de vie et au littoral
Géry Picodot

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(s) peut/peuvent contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification**. A cet effet, il(s) peut/peuvent saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il(s) peut/peuvent également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État, dans un délai d'un mois (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Cette démarche ne prolonge toutefois pas le délai de recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé-recours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr."