CABOURG

COMMUNE DE
CABOURG

SAS POZZO GESTION CALVADOS
Mme MALAM Jennifer
25 AVENUE NELSON MANDELA
14000 CAEN

Objet: Votre demande de déclaration préalable
N° DE DOSSIER : DP 014 117 26 00186

Madame,

J'ai le plaisir de vous adresser une décision concernant votre demande de déclaration préalable, enregistrée sous le numéro DP 014 117 26 00186.

Il vous appartient d'effectuer les modalités d'affichage sur le terrain, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et selon les modalités indiquées dans la notice jointe. L'affichage doit demeurer visible pendant toute la durée du chantier, à partir de la voie publique.

Votre attention est attirée sur le fait que la décision ci-jointe est l'acte original, par conséquent, il vous appartient d'en assurer la conservation et la duplication éventuelle. Il est précisé par ailleurs, que cette décision est délivrée sous réserve du droit des tiers, et que les litiges de droit privé, notamment ceux relatifs aux servitudes de vue relèvent des juridictions civiles. Ainsi la présente décision administrative est indépendante de toute action d'un tiers auprès du juge civil quant à un éventuel préjudice résultant de la construction ou des travaux projetés.

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

MAIRIE DE CABOURG
Calvados

Fait à CABOURG, le 19 OCT. 2026
Pour le Maire et par délégation,
l'adjoint délégué à l'urbanisme, aux travaux,
au cadre de vie et au littoral
Géry Picodot

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 DE CONSTRUCTION

Numéro : DP 014117 26 00186 U1401
Adresse du projet :21 Avenue Maréchal Foch 14390 CABOURG
Déposé en mairie le : 28/09/2026
Reçu au service le : 28/09/2026
Nature des travaux:

Demandeur :
POZZO GESTION CALVADOS POZZO GESTION CALVADOS représenté(e) par MALEM Jennifer
25 AVENUE NELSON MANDELA
14000 CAEN

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Les articles L.632-1 et L.632-2 du Code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

Prescriptions motivées :

La parcelle est située dans le site patrimonial remarquable de Cabourg régi par le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Conformément à l'article U4-4 portant sur les nouvelles clôtures et clôtures non repérées, la nouvelle clôture y compris les poteaux structurels et lames verticales surmontant le muret seront identiques en terme de hauteur, de dessin, de profil et d'espacement entre les éléments. La teinte sera blanche.

Fait à Caen

Signé électroniquement par
Marie FRULEUX
Le 10/10/2026 à 18:11

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.

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

COMMUNE DE CABOURG

DÉCISION DE NON-OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS A UNE DECLARATION PREALABLE

DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier

DP 014 117 26 00186

Demande déposée le :	**28/09/2026**
Avis de dépôt affiché en mairie le :	**28/09/2026**
Par :	SAS POZZO GESTION CALVADOS
Demeurant à :	25 AVENUE NELSON MANDELA 14000 CAEN
Représenté par :	MALEM Jennifer
Sur un terrain sis :	21 Avenue Maréchal Foch 14390 CABOURG
Référence cadastrale :	AC0057
Surface du terrain :	1387 m²
Objet de la demande :	Réfection d'une partie de la clôture de la résidence

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, zone Jaune,
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'accord assorti de prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France en date du 10/10/2026 - copie jointe,

Considérant que la demande porte sur la réfection d'une partie du muret de clôture de la résidence et la pose d'une palissade,
Considérant que la parcelle est située dans le site patrimonial remarquable de Cabourg régi par le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),
Considérant que 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, mais qu'il peut y être remédié, l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord assorti de prescriptions,

DECIDE de ne pas s'opposer aux travaux objets de la déclaration susvisée ; en conséquence, les travaux projetés POURRONT ETRE ENTREPRIS, sous réserve du respect des PRESCRIPTIONS suivantes :

Conformément à l'article U4-4 portant sur les nouvelles clôtures et clôtures non repérées, la nouvelle clôture y compris les poteaux structurels et lames verticales surmontant le muret seront identiques en termes de hauteur, de dessin, de profil et d'espacement entre les éléments. La teinte sera blanche.



Fait à CABOURG, le 19 OCT. 2026
Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint délégué à l'urbanisme, aux travaux,
au cadre de vie et au littoral
Géry Picodot

Nota bene : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que toutes les prescriptions de cet arrêté doivent être respectées. Dans le cas contraire, des poursuites pénales pourraient être engagées.

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: *les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet : la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel, le nombre maximum de lots prévus (lotissement), le nombre d'emplacements (camping ou parc résidentiel de loisirs), la surface du ou des bâtiments à démolir.*
Le panneau d'affichage devra également indiquer la mention de l'architecte auteur du projet architectural.
L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- DUREE DE VALIDITE : *Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de la décision de non-opposition à la déclaration préalable. 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. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :*

- *soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,*
- *soit déposée contre décharge à la mairie.*

- DROITS DES TIERS : *La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. 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.*
- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGESOUVRAGES : *cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L2411 et suivants du code des assurances.*
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : " 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."*
Dans le délai de trois mois après la date de la décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de la décision et de lui permettre de répondre à ses observations.

COMMUNE
DE CABOURG

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Vous devez utiliser ce formulaire si :

• Vous déclarez l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement

• Vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction

• Vous déclarez que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le : cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

DOSSIER N° : DP 014 117 26 00186

Dans le cas d'un permis d'aménager, s'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, date de finition des voiries fixées au : _ _ / _ _ / _ _ _ _

2 - Identité du déclarant

SAS POZZO GESTION CALVADOS

représenté par : **MALEM Jennifer**

3 - Coordonnées du déclarant

(Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation).

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : BP : Cedex : _____

Si le demandeur habite l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

☐ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** _____@. _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement du chantier

Chantier achevé le : _ _ /_ _ /_ _ _ _
Changement de destination effectué le : _ _ /_ _ /_ _ _ _

☐ **Pour la totalité des travaux**

☐ **Pour une tranche de travaux** (Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés).

Surface de plancher créée (en m²) : _ _ _ _ _ _ _ _

Nombre de logements terminés_ _ _ _ _ dont individuels : _ _ _ _ _ _ _ _ dont collectifs : _ _ _ _ _ _ _ _

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement : ☐ Logement locatif social : _ _ _ _

☐ Accession sociale (hors PATZ) : _ _ _ _ ☐ Prêt à taux zéro : _ _ _ _ ☐ Autres type de financement : _ _ _

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable) 1

A _ Le : _ Signature du (ou des) déclarant(s)	A _ Le : _ Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre selon votre projet (*cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux*) :

☐ AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 122-30 et 35 du code de la construction et de l'habitation [Art R 462-3 du code de l'urbanisme]

☐ AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 125-17 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 125-1 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme] ;

☐ AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R. 122-24 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme] ;

OU

☐ AT.3-1 - 1 – Une attestation de la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale prévue à l'article R. 122-24-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-4-1 du code de l'urbanisme] ;

☐ AT.4 - L'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R. 122-26 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-2 du code de l'urbanisme] ;

☐ AT.5 - – L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique prévue par l'article R. 122-32 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme].

Dans le cadre d'une saisie par voie papier :
La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :
- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme. Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination et le cas échéant de sous-destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier. Dans le cas où votre demande relèverait de la compétence de l'État, vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère en charge de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance .

Vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

* à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr •

* ou par courrier (avec copie de votre pièce d'identité en cas d'exercice de vos droits) à l'adresse suivante :

Ministère en charge de l'urbanisme
À l'attention du Délégué à la protection des données
SG/DAJ/AJAG1-2
La Grande Arche paroi sud
92055 La Défense cedex

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données
3 Place de Fontenoy
TSA 80715 - 75334
Paris Cedex 07