PC 014 117 26 00016

CABOURG

Mme BOURDAIS Candice
39B Quai de Champagne
94170 Le Perreux-sur-Marne

Objet: Décision sur votre demande de permis de construire
N° DE DOSSIER : PC 014 117 26 00016

Madame,

Vous avez déposé auprès des services de la mairie de CABOURG, une demande de permis de construire, enregistrée sous le numéro PC 014 117 26 00016.

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 18 NOV. 2026

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

MAIRIE DE CABOURG * Calvados *

Hotel de Ville – 14390 CABOURG - Tél. : 02.31.28.88.79 – Courriel : urbanisme@cabourg.fr

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 - PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE

Numéro : PC 014117 26 00016 U1401
Adresse du projet :19 Avenue du Général Leclerc 14390 CABOURG
Déposé en mairie le : 18/09/2026
Reçu au service le : 21/09/2026
Nature des travaux:

Demandeur :
BOURDAIS Candice
39 Quai de Champagne
94170 Le Perreux-sur-Marne

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.

Après examen de ce projet, l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord. Par ailleurs, ce projet appelle des recommandations ou des observations :

Les prescriptions relatives au dossier initial du 18/10/2025 sont maintenues :

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 gris sur le document graphique de l'AVAP, légende relative aux bâtiment sans caractère patrimonial.

En application de l'article U4-4 relatif aux nouvelles clôtures ou clôtures existantes non repérées : Les nouveaux portails seront à deux battants sauf en cas d'impossibilité avérée. Ceux-ci pourront être mécanisés. Les portes et portillons seront en fer forgé, en fer peint ou en bois à lames verticales peint dans des teintes s'harmonisant avec les éléments bâtis et paysagers environnants.
Le projet prévoit un portail en aluminium. Il devra être revu en ce sens.

De plus, conformément à l'article A2.5 concernant les ouvrages accompagnant les couvertures A) les souches de cheminées : Les souches de cheminée en pierre de taille, en brique ou enduite seront conservées. de plus dans le cas des cheminées tubulaires :
'- Elles seront non visibles de l'espace public. Lorsque cela n'est pas possible en raison de l'orientation de la façade, un emplacement discret sera recherché.
- Elles seront peintes de teinte sombre et mate.'
Le projet prévoit la démolition du conduit de cheminé existant, remplacé par le conduit d'un poêle. Ce dernier devra respecter les dispositions du règlement relatives aux cheminées tubulaires.

Fait à Caen

Signé électroniquement par
Marie FRULEUX
Le 26/09/2026 à 15:27

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.

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

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier

PC 014 117 26 00016

Demande déposée le : **18/09/2026**

Complétée le :

Avis de dépôt affiché en mairie le : **21/09/2026**

Par :	BOURDAIS Candice
Demeurant à :	39B Quai de Champagne 94170 Le Perreux-sur-Marne
Représenté par :	
Sur un terrain sis :	19T Avenue du Général Leclerc 14390 CABOURG
Référence cadastrale :	AT0373
Surface du terrain :	113 m²
Objet de la demande :	Démolition totale, reconstruction et surélévation d'une maison d'habitation existante.

Surface de plancher : 41 m²

Destination : Habitation

Le Maire :

Vu la **demande de permis de construire valant démolition** susvisée,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,
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 Bleue B2,
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 UAb,
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 26/09/2026 - copie jointe,

Considérant que le projet porte sur la démolition d'une maison d'habitation existante, suivie de sa reconstruction avec surélévation,
Considérant que le projet est situé en zone UAb du règlement du PLU et en zone Bleue B2 du Plan de Prévention des Risques de l'estuaire de la Dives,

Considérant qu'en vertu des dispositions du Titre II, Chapitre 2, Section III du Plan de Prévention des Risques de l'estuaire de la Dives, portant sur les dispositions constructives : "*Les constructions, y compris les changements de destination, admises par le présent règlement (constructions nouvelles, extensions, aménagements intérieurs, réparations, reconstructions) devront avoir une cote de premier plancher habitable implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence*",
Considérant que le projet portant sur la démolition et la reconstruction d'une maison d'habitation, le premier plancher habitable de la construction projetée doit être implanté à une cote minimale de +0,20m au-dessus de la cote de référence,
Considérant que la cote de référence applicable au terrain, définie par le Plan de Prévention des Risques

Littoraux est fixée à +5m NGF,
Considérant que le premier plancher habitable de la construction projetée doit être implanté à +5,20m NGF (5+0,20),
Considérant que la cote du terrain naturel est située à +4,62m NGF,
Considérant que par conséquent, le premier plancher habitable doit être situé à +0,58m au dessus du terrain naturel (5,20 m-4,62m),
Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment de la coupe CC – Projet, que le niveau du premier plancher de la construction projetée est implanté à la cote +4,82 m NGF, soit 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel,
Considérant que le premier plancher habitable projeté se situe ainsi à 0,38m en dessous de la cote minimale de premier plancher habitable,

Considérant qu'en conséquence, le projet méconnaît les dispositions du Titre II, Chapitre 2, Section III du règlement du Plan de Prévention des Risques de l'estuaire de la Dives, et doit être refusé,

ARRÊTE : Le Permis de construire valant démolition est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée

Fait à CABOURG, le 18 NOV. 2026

MAIRIE DE CABOURG * Calvados *

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT -

- 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."*