

Riva Bella : Reconsidérer un permis de démolition qui a été délivré à Ouistreham Riva Bella Bloquer ou d'interdire un permis de démolition qui a été autorisé par la mairie de Ouistreham pour une maison située (parcelle AH 314) au 18 rue de la Mer, Riva Bella et non conforme au PLUi U-M. Cette maison est identifiée en zone U1 du PLUi H-M comme Bati Patrimonial protégé. Suivant l'historique : Ce permis de démolition associé à un permis de construire N° PC 014488 25 00038, a été délivré le 09 juillet 2026 par la mairie de Ouistreham au nom de VINCI Immobilier Nord Est sur un terrain de 2436 m² situé entre l'avenue de la Mer et l'Avenue Leverrier à Riva Bella. Le permis de démolir concerne deux maisons anciennes, une maison située au 18 avenue de la Mer considérée par le PLUi comme bâti patrimonial protégé et une autre maison ancienne au 7 avenue Leverrier. Le permis de construire associé a ce permis de démolition prévoit par regroupement des parcelles 729 (102m²), 730 (57m²), 731 (901m²), 312 (198m²), 313 (70m²) de constituer un terrain de surface totale 2436 m², la construction de deux barres d'immeubles mises en mitoyenneté des constructions existantes l'une sur l'avenue de la Mer et l'autre sur l'avenue Leverrier pour un ensemble de commerces, de 53 logements et de 89 places de stationnement.

- Construction (Bat 1) donnant sur av de la Mer long 41m, largeur 17m, hauteur 18 m au faitage du toit.
- Construction (Bat 2) donnant sur av Leverrier long 47m, largeur 16.5m, hauteur 18 m au faitage du toit.

Ce projet, hors norme, est un non-sens architectural sans aucun lien avec l'identité locale de Riva Bella.



PERMIS DE CONSTRUIRE
comprenant des démolitions avec prescriptions
 DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Demande déposée le 19/12/2025 Avis de dépôt affiché en mairie le 22/12/2025 Complétée le 25/03/2026		N° PC 014488 25 00038 Surface plancher créée : 4012 m² Destination : Logements et commerces
Par : VINCI IMMOBILIER NORD EST Demeurant à : 2 rue René Cassin 14280 SAINT-CONTEST Représenté par : M. CENGARLE David Pour : Démolition totale et construction de deux bâtiments d'habitations collectives (53 logements + commerces en RC sur un bâtiment) Sur un terrain sis : 10 Avenue de la Mer et 5 à 9 Avenue Leverrier Parcelle : AH 311, 312, 313, 314, 729, 730 et 731 Superficie terrain : 2 436 m²		

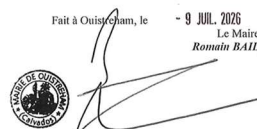
DOSSIER N° PC 014488 25 00038

PAGE 2 / 2

Article 4 : La déclaration d'achèvement et d'attestation de conformité des travaux ne devra être effectuée qu'après réalisation des plantations et espaces verts et devra être accompagnée des attestations de conformité aux règles d'accessibilité, de réglementation thermique et acoustique.

PREFECTURE DU CALVADOS
 16 JUL. 2026
 COURRIER

Fait à Ouistreham, le 9 JUL. 2026
 Le Maire,
 Romain RAILL



Démolition d'une maison ancienne située au 18 rue de la Mer à Ouistreham Riva-Bella En ce qui concerne le permis de démolition objet de la contribution. Le permis N° PC 014488 25 00038 délivré le 09 juillet 2026 rend possible la disparition d'une maison ancienne de 1920 environ située au 18 rue de la Mer à Ouistreham Riva-Bella. Sur quels critères la mairie de Ouistreham a autorisé la possible démolition de cette maison ancienne identifiée dans le PLUi H-M et ses règles écrites, dispositions communes et dispositions particulières par

zone du plan de zonage U1 de Ouistreham-Riva Bella. Les règles écrites de ce PLUi, élaborées depuis de nombreux mois, seront après enquête publique et délibérations prochainement actées

Cette maison repérée en couleur marron sur le plan de zonage U1 de Ouistreham Riva Bella est identifiée de fait comme « Bâti patrimonial protégé » au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme PLUi 5. Règlement écrit, 3. Dispositions communes applicables en toutes zones

Voir page 50

<https://www.registre-dematerialise.fr/7498/download/component/152242/5-3-dispositions-communes>

Le bâti patrimonial protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Des éléments du bâti patrimonial sont identifiés sur le document graphique par 

En complément des dispositions ci-après, les orientations définies dans les OAP sectorielles patrimoniales doivent être respectées :

- OAP intercommunale / Cité du Plateau ;
- OAP intercommunale / Côtière.

Dans le détail :



Maison au 18 av de la Mer Ouistreham Riva Bella



Vue arrière son jardin depuis av Leverrier

Avec accès rue de la mer

Avec accès avenue Leverrier



La maison du 18 av de la Mer (fléchée) et les limites du terrain de 2436 m² du permis de construire

Association Patrimoine et Urbanisme à Ouistreham (voir contribution n° 744) représentée par son Président Monsieur Paul-Eric Ranchin détaille sur un tableau Excel, l'ensemble des bâtis anciens (coloré marron dans le PLUi zone) en précisant par bâti, la rue et la référence cadastrale. Cela représente 269 bâtis anciens pour la commune de Ouistreham.

Par exemple, l'avenue de la Mer comprends 22 bâtis et l'avenue Leverrier 6 bâtis.

Contribution n°744 (Web)

👤 Par RANCHIN Paul-Eric

🕒 Déposée le 11 octobre 2026 à 14h42

Association Patrimoine et Urbanisme à
Ouistreham

Enquête publique PLUi-HM

Observations

Notre association « Patrimoine et
Urbanisme [...]

Démolition

La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale est interdite, à l'exception des cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de 50% de la construction*.

Ces dispositions conditionnant la démolition ne s'appliquent pas aux extensions* et autres ajouts postérieurs à la construction* initiale qui n'adoptent pas une harmonie avec la construction* principale.

Insertion des constructions* à proximité

Lorsqu'il existe sur l'unité foncière* ou sur l'une des unités foncières contigus une construction* repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

En conclusion

Ce permis de démolition PC 014488 25 00038 délivré le 09 juillet 2026 pour maison ancienne, 1920 environ, située au 18 rue de la mer à Riva Bella Ouistreham soit reconsidéré pour les raisons suivantes :

- Bloquer ce permis de démolir avant qu'il ne soit trop tard par une enquête préalable de la Communauté Urbaine Caen la mer et accord de la Préfecture de Caen.
- Au regard des règles du PLUi 5. Règlement écrit, 3. Dispositions communes applicables en toutes zones voir page 50, cette maison est repérée en couleur marron sur le plan de zonage de Ouistreham en U1 comme « bâti Patrimonial protégé » au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition doit être appliquée à la lettre concernant tous les batis repérés en marron sur le plan par zones

Autre contribution : N°862

Contribution n°862 (Courrier)

👤 Par Stéphanie Montes-Malandain - Société 2M IMMO

🕒 Déposée le 9 octobre 2026 à 16h00

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Autres réglementations

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033034409/2026-10-02

Article L151-19

VERSION EN VIGUEUR DEPUIS LE 10 AOÛT 2016

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article © L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Dalloz : Code de l'Urbanisme Art.L.151-19

Art. L. 151-19 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et (L. no 2016-925 du 7 juill. 2016, art. 105) «identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles » (L. no 2016-925 du 7 juill. 2016, art. 105) «bâtis ou non bâtis», espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (L. no 2016-925 du 7 juill. 2016, art. 105) «, à conserver», à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (L. no 2016-925 du 7 juill. 2016, art. 105; L. no 2016-1087 du 8 août 2016, art. 81) «, leur conservation ou leur restauration.