



Dossier déposé le 03/04/2026

Dépôt affiché le :

Demandeur : Communauté de communes Val ès dunes

Représentée par : Monsieur Philippe PESQUEREL

Nature des travaux : Transformation d'une habitation en office de tourisme avec modifications de façades et création d'une extension sur cour

Adresse du terrain : 3 rue de Troarn à Argences (14370)

ARRÊTÉ

accordant avec prescriptions un permis de construire
au nom de la commune d' Argences

Le Maire d'Argences

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Argences approuvé le 23 janvier 2008, modifié le 03 mai 2012, le 20 janvier 2017 et le 07 mai 2024 ; zone Ub ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la SAUR en date du 10/04/2026 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 28/04/2026 ;

Vu l'avis favorable du service assainissement de la Communauté de communes Val ès dunes en date du 29/04/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour l'accessibilité en date du 13/05/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la commission de sécurité de l'arrondissement de Caen en date du 12/06/2026 ;

Vu la demande de permis de construire présentée le 03 avril 2026 par la Communauté de communes Val ès dunes, représentée par Monsieur Philippe PESQUEREL qui se situe 1 rue Guéritot à ARGENCES (14370) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la transformation d'une habitation en office de tourisme avec modifications de façades et création d'une extension sur cour ;
- Sur un terrain situé 3 Rue de Troarn à Argences (14370) ;
- Pour une surface de plancher créée de 14,92 m² et pour une surface de plancher créée par changement de destination de 143,25 m².

Considérant l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions émises à l'article 2.

Article 2

Conformément à l'article U.4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Le raccordement au réseau existant est limité à sa capacité.

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les aménagements réalisés sur tout terrain favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. » ;

Les prescriptions contenues dans les avis susvisés de la sous-commission départementale pour l'accessibilité et de la commission de sécurité devront être respectées.

Conformément à l'avis susvisé de la SAUR, il existe un branchement AEP au 3 rue de Troarn à ARGENCES. Ce branchement peut être utilisé pour l'alimentation en eau potable de l'office de tourisme.

Si le projet nécessite la création d'un branchement, il existe une canalisation AEP de diamètre 160 mm, au droit du terrain.

Cependant, le pétitionnaire devra faire une demande de devis travaux auprès du concessionnaire pour la réalisation du branchement AEP, et une permission de voirie devra être délivrée par la collectivité compétente pour la réalisation de ces travaux.

Fait à Argences, le 23 juin 2026

Marie-Françoise ISABEL
Maire



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.

Pour information :

Votre projet est susceptible de générer le paiement de la participation à l'assainissement collectif pour un montant unique de 1 500 € par logement selon délibération de la Communauté de Communes Val Es Dunes en date du 25 avril 2024.

La commune est concernée par un périmètre de droit de préemption urbain au bénéfice de la Communauté de Communes (délibération n°2023/16 du 19 janvier 2023).

Le terrain est situé dans une commune soumise à un risque sismique faible de niveau 2 (Arrêté du 22 octobre 2010).

Le terrain est situé en zone de retrait-gonflement des argiles : aléa faible.

Les autres risques connus auquel le terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet de la DREAL : <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html>

Votre projet est susceptible de générer le paiement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Un simulateur permettant d'estimer le montant des taxes d'urbanisme applicables au présent projet est disponible sur le site suivant : <https://www.impots.gouv.fr/simulateur-des-taxes-urbanisme>.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut 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'Etat, dans le délai d'un mois.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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 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 de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. 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.