

Commune de Cagny
2026xx31

Dossier déposé complet le 24/12/2025

Dépôt affiché le :

Demandeur : **Madame Aurélie MOREL**

Nature des travaux : **Construction d'une maison individuelle**

Adresse du terrain : **5 route de Démouville, à Cagny (14630)**

ARRÊTÉ
accordant avec prescriptions un permis de construire
au nom de la commune de Cagny

Le Maire de Cagny

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Cagny approuvé le 24 novembre 2016 et modifié le 29 août 2024 ; zone U ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 06/02/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental du Calvados en date 21/01/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service assainissement de la Communauté de communes Val ès dunes en date du 03/02/2026 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 19/01/2026 ;

Vu l'avis du SDEC 14 en date du 16/01/2026 ;

Vu la demande de permis de construire présentée le 24 décembre 2025 par Madame Aurélie MOREL demeurant 70 avenue du parc, à CAGNY (14630) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une maison individuelle ;
- Sur un terrain situé 5 route de Démouville, à Cagny (14630) ;
- Pour une surface de plancher créée de 138,33 m² ;

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 13 du Plan Local de l'Urbanisme : « Les espaces libres paysagers sont plantés à raison **d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 200 m²** » ;

Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France susvisé : « Les gouttières et descentes d'eau pluviales devront être d'une teinte proche de celle de l'enduit, ou en zinc naturel ou pré-patiné, à l'exclusion de la teinte gris anthracite prévue.

Les menuiseries devront être de teinte blanc cassé (RAL 9001), gris perlé (RAL 7038), gris clair (RAL 9002) ou ocre rouge (RAL 3032), à l'exclusion du gris anthracite prévu.

Les enduits devront être de teinte ocrée soutenue à l'exclusion du blanc qui présente une tonalité trop claire. Les arbres abattus devront être remplacés par des essences de port et de développement équivalent afin de

conserver le couvert végétal existant (afin de s'adapter à la construction à édifier, d'autre emplacements pourront être retenus pour les arbres à planter). » ;

Conformément à l'avis de Conseil Départemental du Calvados susvisé, l'accès devra voir une forme trapézoïdale et devra permettre d'obtenir avec un recul de 3 m du bord de la chaussée une co-visibilité à 45 m en sortie de parcelle. Aucune plantation ou mur de plus de 0.80 m de haut ne pourra être implanté dans cet espace. La création d'un accès depuis le domaine public routier départemental requiert l'obtention préalable d'une permission de voirie auprès de l'ARD. ;

Conformément à l'avis du service assainissement de la Communauté de communes Val ès dunes susvisé, seules les eaux usées domestiques ou assimilables peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

Fait à Cagny, le 12 mars 2026
Par délégation du Maire,
L'Adjoint à l'urbanisme,
Pascal GENISSEL

AFFICHÉ LE

12 MARS 2026

n° 91



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 ès dunes en date du 25 avril 2024.

L'installation devra être contrôlée :

- Lors de la réalisation de raccordement sur la boîte de branchement : opération réalisée tranchée ouverte permettant en cas de problème de corriger les défauts avant les travaux de finition.
- Lors de l'achèvement de votre installation intérieure impérativement : opération visant à vérifier l'étanchéité, le bon écoulement de l'installation et la bonne séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

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 verte de la cartographie éditée par la DREAL répertoriant les remontées de nappes d'eau souterraines dans le Calvados. La profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est de 1 à 2,5 m. Par conséquent, les sous-sols non étanches sont interdits. Le constructeur, dans la mise en œuvre des travaux, doit prendre les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité, de dégradation du bâtiment.

Recommandations : la construction doit être adaptée aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer une dégradation voire l'insalubrité du bâtiment, par exemple en prévoyant :

- * la surélévation des équipements (chaudières, compteurs EDF...) ;
- * la réalisation des réseaux électriques descendants ;
- * la pose d'au moins un volet non électrique ;
- * l'utilisation des revêtements hydrofuges ou peu sensibles pour les sols et les murs ;
- * la mise en place des moyens d'occultation des voies d'eau et des entrées d'air ;
- * l'installation des clapets anti-retour sur les réseaux d'eau usées

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.

