REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Cagny

Dossier n° PC 014 119 25 00007

Dossier déposé le 06/03/2025

Dépôt affiché le :

Demandeurs : **Monsieur Nasreddine ARFAOUI & Madame Basma HERZI**

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

Adresse du terrain : **14 rue de la Poste 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 de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28/03/2025 ;
Vu l'avis du SDEC ÉNERGIE prévoyant une extension de réseau électrique en date du 08/04/2025 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la SAUR en date du 14/04/2025 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service assainissement de la Communauté de Communes Val ès Dunes en date du 23/04/2025 ;
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 17/04/2025 ;

Vu la demande de permis de construire présentée le 06 mars 2025 par Monsieur Nasreddine ARFAOUI et Madame Basma HERZI demeurant 31 rue père Sanson à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une maison individuelle ;
- Sur un terrain situé 14 Rue de la Poste à Cagny (14630) ;
- Pour une surface de plancher créée de 201,11 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 U.11/2.4. du règlement du Plan Local d'Urbanisme *: « Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.*
Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet » ;

Conformément à l'article U.12.2. du règlement du Plan local d'Urbanisme *: « Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum 0.25 emplacement par logement créé » ;*

Conformément à l'article U.13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme : « *Les espaces libres paysagers*

*sont plantés à raison **d'1 arbre** par tranche, même incomplète, de 200 m², soit **4 arbres** devront être plantés sur la parcelle » ;*

Conformément à l'avis susvisé du service assainissement de la Communauté de Communes Val Es Dunes, seules les eaux usées domestiques ou assimilables peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement ;

Conformément à l'avis susvisé de la SAUR, 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.

Par délégation du Maire,
21 MAI 2025
l'Adjoint à l'Urbanisme

Fait à Cagny, le
Pascal GENISSEL

MAIRIE DE CAGNY (Calvados)

AFFICHE LE 21/05/2025 n° 2026

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.

Conformément à l'avis du service assainissement de la Communauté de Communes Val Es Dunes, l'installation devra être contrôlée :
• Lors de la réalisation de raccordement sur la boite 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.
Le propriétaire devra s'engager à réaliser le contrôle en complétant et retournant à la Commuanuté de communes la déclaration d'engagement jointe. En cas d'absence de déclaration, aucune mise en service du branchement ne sera faite.

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).

Conformément à l'avis susvisé du SDEC ÉNERGIE, une extension électrique en souterrain de 40 mètres est à réaliser. Le coût est constitué d'une part fixe de 1 949 € HT et d'une part variable de 80 € HT par mètre, soit un coût total de 5 149.00 € HT.

La TVA étant avancée par le SDEC ENERGIE, la part restant à financer par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme est de 60 % soit 3 089.40 € HT, le solde étant couvert par le tarif d'utilisation du réseau public d'électricité.

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.

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.

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. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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.