

Commune de Cagny
2025xx137

Dossier n° PC 014 119 25 00022

Dossier déposé le 14/08/2025

Dépôt affiché le :

Demandeur : **SAS IMMALDI ET COMPAGNIE**

Représenté par : **Monsieur Nassime Ben Younes**

Nature des travaux : **Construction d'un magasin ALDI**

Adresse du terrain : **route de Paris 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 UE ;

Vu l'avis favorable du pôle métropolitain Caen Normandie Métropole en date du 16/09/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la SAUR en date du 18/09/2025 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 24/09/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour l'accessibilité en date du 25/09/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service assainissement de la Communauté de communes Valès dunes en date du 26/09/2025 ;

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental du Calvados en date du 30/09/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la commission de sécurité de l'arrondissement de Caen en date du 21/10/2025 ;

Vu la demande de permis de construire présentée le 14 août 2025 par la SAS IMMALDI ET COMPAGNIE, représentée par Monsieur Nassime Ben Younes dont le siège social se situe 33 rue des Vanesses, Bâtiment Exelmans à VILLEPINTE (93420) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour construction d'un magasin ALDI ;
- Sur un terrain situé route de Paris à Cagny (14630) ;
- Pour une surface de plancher créée de 1 407 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.* » ;

ARRÊTÉ

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 UE.11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, en bordure de l'espace agricole ou naturel, les clôtures comprendront obligatoirement une haie ;

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme pour le secteur à l'ouest de la Rue de l'Étoile, le long de la RD613 : un alignement d'arbres (même essences / même pas de plantation, que mis en place pour la valorisation paysagère du quartier présent au sud) sera créé ;

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 du service assainissement de la Communauté de communes Valès dunes, le propriétaire devra financer et réaliser les travaux de création du nouveau branchement sous sa responsabilité sur le collecteur existant route de Paris (cf. plan de situation joint). Il devra s'assurer de la nécessité ou non d'un poste de relevage privé afin de permettre le bon écoulement de ses effluents vers le collecteur. Seules les eaux usées domestiques ou assimilables seront rejetées dans le réseau d'assainissement.

Conformément à l'avis de la SAUR susvisé, 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 Cagny, le 04 novembre 2025
Par délégation du Maire,
La 1^{ère} adjointe,
Laurence MAUREY



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.

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 l'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 Communauté 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 concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le Plan Local d'Urbanisme précisant que le long de la RD613 : un alignement d'arbres (même essences / même pas de plantation, que mis en place pour la valorisation paysagère du quartier présent au sud) sera créé. Il sera doublé d'un passage cyclo-pédestre (pointillé jaune sur le schéma).

Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme identifie sur le terrain un emplacement réservé n°3 pour un aménagement de voirie : création d'une contre-allée et plantations (5m x 330ml).

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.

Conformément à l'avis susvisé d'ENEDIS, cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire

AFFICHÉ LE

des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

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. 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.

