

Commune de Cagny

2025XX JG

Dossier n° PC 014 119 25 00031

Dossier déposé complet le 21/10/2025

Dépôt affiché le : 21/10/2025

Demandeurs : Monsieur Brice GHEFFAR et
Madame Sophie GIRAULT

Nature des travaux : Construction d'une maison
individuelle

Adresse du terrain : Lotissement « Les Hameaux du
Bois », Lot n°37 - 7 Rue Simone Veil, 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 1AU ;

Vu l'arrêté en date du 06 mars 2019, autorisant le lotissement n°014.119.18. D0001, modifié en date du 18 mai 2020 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service assainissement de la Communauté de Communes Valès Dunes en date du 12/11/2025 ;

Vu la demande de permis de construire présentée le 21 octobre 2025 par Monsieur Brice GHEFFAR et Madame Sophie GIRAULT demeurant 45 Boulevard G.Pompidou, à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une maison individuelle ;
- Sur un terrain situé 7 Rue Simone Veil, à Cagny (14630) ;
- Pour une surface de plancher créée de 97,96 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 2/2.2. du règlement de lotissement : « Les eaux pluviales des toitures et des aires imperméabilisées et des espaces verts de la parcelle seront obligatoirement recueillies et évacuées sur le fonds de la parcelle au moyen d'épandages souterrains superficiels » ;

Conformément à l'article 8/3.2. du règlement de lotissement : « L'harmonie extérieure des bâtiments sera recherchée par l'usage équilibré d'aspects suivants : enduits locaux dans la palette des ocres. » ;

Conformément à l'article 1AU – 11 du règlement du Plan Local de l'Urbanisme : « Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie

- Soit d'un dispositif à claire-voie
- Soit d'un grillage rigide

La hauteur totale ne doit pas dépasser 1.50m. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1.80 m. »

Conformément à l'article 11/11 du règlement de lotissement : « Les clôtures à l'alignement des voies, cheminements, espaces libres et en limites séparatives, à l'exception des dispositifs claire voie d'une hauteur supérieure à 1.80 m et situés en limite latérale, seront obligatoirement doublées d'une haie vive. » ;

Conformément à l'article 14/3.3.2 du règlement de lotissement : « L'espace de stationnement privatif sera réalisé et revêtu en enrobé noir au moment de la réalisation des travaux de finitions. » ;

Conformément à l'article 14/3.4. du règlement de lotissement : « Il devra être prévu l'emplacement de stationnement de deux roues dans un local clos et couvert.

Au minimum un emplacement devra être prévu par logement ; avec les caractéristiques suivantes :

- soit : 1.5 m² ;
- soit : l'augmentation d'une des dimensions du rectangle libre (5m par 2.30m) pour une zone de stationnement automobile, de 0,50m de large » ;

Conformément à l'article 15/1.1. du règlement de lotissement : « Chacun des lots doit disposer d'un local au rez-de-chaussée, suffisant pour recevoir les conteneurs nécessaires à une élimination sélective des déchets » ;

Fait à Cagny, le 12/12/2025
 Par délégation de Maire
 l'adjoint à l'urbanisme
 Pascal GENISPEZ



Affichage n° 572

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 Valès dunes en date du 25 avril 2024.

Conformément à l'avis du service assainissement susvisé, seules les eaux usées domestiques ou assimilables peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

L'installation devra être contrôlée :

- Lors de la réalisation du raccordement sur la boî de branchement
- Lors de l'achèvement de votre installation intérieure

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.

