

Commune DE CAGNY  
2025xx20

Date de dépôt : 06/01/2025

Demandeurs : Monsieur Gilles LECOT, Madame Brigitte LECOT, Madame Dominique LECOT, Madame Isabelle LECOT & Monsieur Michel LECOT

Pour : Construction de deux maisons individuelles

Adresse du terrain : 7 Impasse du Château d'Eau à Cagny (14630)

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

**Le maire DE CAGNY,**

Vu la demande présentée le 06/01/2025 par Monsieur Gilles LECOT demeurant 14 Le Clos des Champs à SANERVILLE (14940), Madame Dominique LECOT demeurant 9 rue des Charmilles à ARGENCES (14370), Madame Brigitte LECOT demeurant 2 rue du 6 Juin à FRÉNOUVILLE (14630), Madame Isabelle LECOT demeurant 6 rue de la Fontaine à FRENOUVILLE (14630) et Monsieur Michel LECOT demeurant 221 impasse Tannot à LE GOSIER (97113), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
  - Cadastéré 119 AL 12 ;
  - Situé 7 Impasse du Château d'Eau à Cagny (14630)

**Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction de deux biens à usage d'habitation d'une surface plancher maximale de 150 m<sup>2</sup> chacun, après division de la parcelle AL 12 en deux parcelles distinctes. Il est ici précisé que l'un des indivisaires propriétaire de la parcelle cadastrée section AL numéro 11 contigüe concédera une servitude de réseaux permettant aux deux parcelles créées d'être desservies notamment par le réseau d'eaux usées située sur la route de Paris ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

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

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Archéologie donnant lieu à des prescriptions archéologiques en date du 24/01/2025 ;

Vu l'avis du SDEC ÉNERGIE 14 en date du 03/02/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la SAUR en date du 04/02/2025 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS prévoyant une extension du réseau d'électricité en date du 21/02/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service assainissement de la Communauté de Communes Val Es Dunes en date du 26/02/2025 ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

Accusé de réception en préfecture  
014-211401195-20250228-Cub-001xx20-AR  
Date de télétransmission : 28/02/2025  
Date de réception préfecture : 28/02/2025

## **Article 2**

### **Règles d'urbanisme**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone :

- Zone U

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

Le terrain se situe dans un des secteurs du territoire communal affecté par le bruit représenté sur le règlement graphique du Plan Local d'urbanisme.

Le terrain se situe dans un périmètre du zonage archéologique défini par arrêté préfectoral du 24/07/2003.

Le terrain est situé dans un secteur archéologiquement sensible. Par conséquent, en application de la législation sur l'archéologie préventive, le dossier de demande d'autorisation administrative relatif au projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques lors de son instruction. Le pétitionnaire pourra contacter le service régional de l'archéologie pour toute information complémentaire.

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).

Les autres risques connus auquel ce 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>

Le terrain est grevé par la servitude d'utilité publique suivante :

T7 – Protection à l'extérieur des servitudes d'un aérodrome.

## **Article 3**

### **Sursis à statuer**

En vertu de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Un sursis à statuer pourra donc être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme en raison du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi qui s'est tenu le 27 juin 2024 par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Val Es Dunes.

## Article 4 Équipements

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	Oui	Oui	SAUR	Il existe une canalisation AEP de diamètre 160 mm, au droit de la parcelle AL11. Les deux branchements devront être réalisés sur le domaine public devant la parcelle AL11. Toutefois 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.
Électricité	Oui	Non	ENEDIS	
Assainissement	Oui	Non	Communauté de Communes Val Es Dunes	L'impasse du Château n'est pas desservie par le réseau eaux usées. <b>Le projet devra se raccorder au réseau eaux usées situé route de Paris.</b> Seules les eaux usées domestiques ou assimilables peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.
Voirie	Non renseignée	Non renseignée		

*L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement du 12 kVA.*

*Conformément à l'avis du SDEC ÉNERGIE, le réseau est présent à 40 mètres de la limite séparative des 2 lots. Le coût de l'extension électrique en souterrain de 40 mètres 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.*

## Article 5 Fiscalité

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

## Article 6 Participations

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du Code de l'Urbanisme).

### **Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participation à l'assainissement collectif selon délibération de la Communauté de Communes Valès dunes en date du 25 avril 2024.

## **Article 7 Formalités**

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Déclaration Préalable valant division ou Permis d'Aménager si présence de voie commune ou d'espaces communs ;
- Permis de construire pour maison individuelle.

Par délégation du Maire,  
**28 FEV. 2025**  
l'Adjoint à l'Urbanisme

Fait à Cagny, le  
Pascal GENISSEL



*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À 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'État. 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 :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.