

Date de dépôt : 10/01/2025

Demandeur : LA PLAINE IMMOBILIER

Représentée par : Monsieur Eric FLEURY

Pour : **Construction d'une maison individuelle avec garage attenant**

Adresse du terrain : **impasse du Chateau 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 10/01/2025 par LA PLAINE IMMOBILIER, représentée par Monsieur Eric FLEURY dont le siège social se situe 39 route d'Harcourt à SAINT MARTIN DE FONTENAY (14320), 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 44 ;
  - Situé impasse du Chateau d'Eau à Cagny (14630)

**Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation d'une surface habitable d'environ 100-120 m<sup>2</sup> avec garage attenant. Viabilisation via la parcelle AL8 (servitudes de réseaux) ;**

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 favorable avec prescriptions de la SAUR en date du 04/02/2025 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS 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.**

**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

Accusé de réception en préfecture  
2014-211401195-20250228-Cub6-xx21-AR  
Date de télétransmission : 28/02/2025  
Date de réception préfecture : 28/02/2025

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 aéroport.

### **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 AL8. Les deux branchements devront être réalisés sur le domaine public devant la parcelle AL8. 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	Oui	ENEDIS	

Assainissement	Oui	Non	Communauté de Communes Val Es Dunes	L'imasse 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.

## 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).

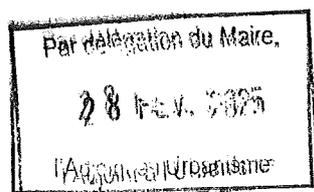
### **Participations préalablement instaurées par délibération :**

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

## Article 7 Formalités

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

- Permis de construire pour maison individuelle.



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.