

Commune DE CAGNY
2025xx73

Date de dépôt : 25/04/2025
Demandeur : Madame Aurélie MOREL
Pour : Construction d'une maison individuelle
Adresse du terrain : 5 route de Démouville à Cagny (14630)

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

Le maire DE CAGNY,

Vu la demande présentée le 25/04/2025 par Madame Aurélie MOREL demeurant 70 avenue du Parc à CAGNY (14630), 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 :
 - Cadastre 119 AO 14 ;
 - Situé 5 route de Démouville 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 ;

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 favorable avec prescriptions de la SAUR en date du 09/05/2025 ;
Vu l'avis favorable du service assainissement de la Communauté de Communes Val Es Dunes en date du 22/05/2025 ;
Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 30/05/2025 ;
Vu l'avis défavorable du Conseil Départemental du Calvados en date du 05/06/2025 ;

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 " ;

Considérant l'avis du Conseil Départemental du Calvados susvisé qui dispose que : « l'accès envisagé ne permettrait pas de garantir une covisibilité suffisante et représenterait un risque en matière de sécurité routière, malgré l'arrachage de la haie et la présence d'un miroir connexe (ce dispositif ne garantit pas la vision des distances mais uniquement la présence ou non d'un véhicule arrivant). Les conditions de sécurité ne seraient pas réunies.» ;

Considérant ainsi que le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique et contrevient aux prédispositions précitées.

AFFICHÉ LE

23 JUIN 2025

N° 251

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas 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.

Zone :

- Zone U

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 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.

Le terrain fait partie d'un secteur du territoire communal affecté par le bruit identifié sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

Les autres risques connus auquel ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet de la DREAL : <http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/donnees-communales-r350.html>

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

- Périmètre de protection d'un monument historique.

Article 3

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	SAUR	
Électricité	Oui	Oui	ENEDIS	
Assainissement	Oui	Oui	Communauté de Communes Valès Dunes	
Voirie	Oui	Non renseigné	Conseil Départemental du Calvados	

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 4 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 5 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 :

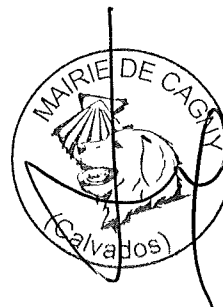
- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du Code de l'Urbanisme).

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.

Fait à Cagny, le 06 juin 2025

Le Maire,
Eric MARGERIE



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).

