

Commune de Cagny
2025xx30

Dossier déposé le 04/12/2024 et complété le 24/01/2025

Dépôt affiché le :

Demandeur : **Monsieur Roger MUANGA**

Nature des travaux : **Modification du garage existant et création d'une extension**

Adresse du terrain : **Lotissement « Le Clos du Saulnier »
Lot n°6 à Cagny (14630)**

ARRÊTÉ

**accordant avec prescriptions un permis de construire modificatif
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 U ;

Vu l'arrêté en date du 22 octobre 2021, autorisant le lotissement n°014.119.21.D0003, modifié en date du 21 septembre 2022 .

Vu le permis de construire initial n° PC 014 119 22 P0028 accordé le 23/11/2022 ;

Vu le permis de construire modificatif n° PC 014 119 22 P0028 M01 accordé le 07/05/2024 ;

Vu le permis de construire modificatif n° PC 014 119 22 P0028 M02 accordé le 27/06/2024 ;

Vu l'avis favorable du service assainissement de la Communauté de Communes Val Es Dunes en date du 18/12/2024 ;

Vu la demande de permis de construire modificatif présentée le 04 décembre 2024 par Monsieur Roger MUANGA demeurant 34 rue René Duchez à CAEN (14000) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la modification du garage existant et pour la création d'une extension ;
- Sur un terrain situé dans le lotissement « Le Clos du Saulnier » Lot n°6 à Cagny (14630) ;
- Pour une surface de plancher créée de 19 m².

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire modificatif est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions émises à l'article 2.

Article 2

Conformément à l'article U.11/.3. du règlement du Plan Local d'Urbanisme : « *Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.* » ;

Conformément à l'article U.11/2.4. du règlement du Plan Local d'Urbanisme : « *Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.*

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet » ;

Conformément à l'article U.12.2 du règlement du Plan local d'Urbanisme : « Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum 0.25 emplacement par logement créé » ;

Conformément à l'article U.13.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme : « Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m²** » ;

Conformément à l'article 3 du règlement du lotissement : « La zone d'accès devra obligatoirement être revêtue en enrobé, béton, pavés, dallage enherbé ou non, gravillons renforcés, stabilisé renforcé ou tout autre revêtement équivalent » ;

Conformément à l'article 4 du règlement du lotissement : « Chaque acquéreur (lots individuels et macrolots) gèrera partiellement (calcul en décennale) ses eaux pluviales et de ruissellement sur son lot, y compris les eaux pluviales collectées sur les places de stationnement non closes, et devra relier aux ouvrages communs du lotissement conformément aux dispositions du dossier loi sur l'eau de l'opération » ;

Conformément à l'article 11 du règlement du lotissement : « Les clôtures en limite publique/privée seront mise en œuvre par les particuliers selon les prescriptions suivantes :

- **Végétalisée** > Les haies devront avoir au minimum cinq essences parmi les suivantes : corylus avellana, carpinus betulus, cornus mas, crataegus monogyna, amelanchier lamarckii, syringa vulgaris, fagus sylvatica, corylus avellana, acer campestre, ligustrum vulgare, viburnum tinus.
Le thuya et les résineux d'une manière générale, le laurier palme et le bambou sont interdits pour la création de haies.

- Sur les limites donnant sur le chemin parcelle A0 41 : **la clôture sera réalisée sur la limite de propriété, et sera grillagée en panneaux rigides de couleur gris foncé et d'une hauteur maximale hors-sol de 1.80 m.**

- Sur les autres limites à l'alignement des espaces communs circulés ou non de l'opération (aux endroits où la construction ne joint pas la limite de propriété) :

- **Obligation de plantation d'une haie à l'intérieur du lot à 0.5 m de la limite de propriété.**

- Cette haie devra être **doublée d'une clôture métallique sur soubassement béton de 0.25 m de haut, avec finition laquée gris anthracite RAL 7016.**

- Sur les limites séparatives latérales de propriété (limites entre parcelles du lotissement) :

- Dans le cas de réalisation d'une clôture grillagée ; celle-ci sera en panneaux rigides de couleur gris foncé et d'une hauteur maximale hors-sol de 1.80 m maximum en limites séparatives.

Plantations

La création de haies mono-spécifiques (une seule essence) est interdite. Les haies devront avoir au minimum cinq essences parmi les suivantes :

Carpinus betulus (charme), Amelanchier canadensis (amélanchier), Fagus sylvatica (hêtre), Corylus avellana (noisetier/coudrier), Acer campestre (érable champêtre), Ligustrum vulgare (troène), Viburnum tinus (laurier-tin) ... représentant 75 % de la haie.

Les 25 % restants sont laissés libre à l'acquéreur et complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus philadelphus, rosiers, Viburnum (arbustes fleurissants – arbustes persistants).

Les thuyas et les résineux, le laurier palme et le bambou sont interdits pour la création des haies. La haie sera soigneusement entretenue »

Fait à Cagny, le
Pascal GENISSEL

Par délégation du Maire,

18 MARS 2025
l'Adjoint à l'Urbanisme

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 :

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.

Le terrain est en partie 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.

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.

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.

