



	PC 014 319 20 P0017 M03
	Demande déposée le 08/04/2024 et complétée le 05/06/2024
Par :	SCI CARGAN LOG représentée par Monsieur ANSQUER Dorian
Adresse du demandeur :	21 RUE DU BEFFROY 92200 NEUILLY SUR SEINE
Nature des Travaux :	Modifications emprise au sol, surface plancher, façades et aires stationnement

### ARRÊTÉ Accordant un permis de construire modificatif avec prescriptions au nom de la commune DE GRENTHEVILLE

Monsieur Le Maire de Grentheville,

VU la demande de permis de construire présentée le 08/04/2024 par SCI CARGAN LOG, représentée par Monsieur ANSQUER Dorian, demeurant 21 RUE DU BEFFROY 92200 NEUILLY SUR SEINE et complétée le 05/06/2024,

VU l'objet de la demande d'autorisation :

- Pour des modifications de superficie des bâtiments, de l'emprise, de hauteur, des façades, des aires de stationnement,
- Sur un terrain situé BOULEVARD DE L'ESPERANCE 14123 CORMELLES LE ROYAL,
- D'une superficie de 518 m<sup>2</sup>,
- Pour une surface de plancher créée de 0 m<sup>2</sup> (projet à cheval sur trois communes : uniquement de l'espace vert créée sur la commune de Grentheville),

VU l'affichage en mairie de l'avis de dépôt en date du 08/04/2024,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, notamment le règlement de la zone UE,

VU la délibération du conseil Communautaire approuvant le zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales sur le territoire de la communauté urbaine Caen La mer en date du 11/05/2023,

VU le permis de construire initial N° PC 014 319 20 P0017 M02 déposé par la SAS CARGO PROPERTY DEVELOPMENT, représentée par Monsieur LEMOINE Antoine, pour la construction d'une plateforme logistique, d'un poste de garde, de locaux annexes et techniques et délivré avec prescriptions en date du 11/04/2022,

VU la demande de transfert du permis de construire N° PC 014 319 20 R0017 T01 déposée par la SAS CARGO PROPERTY DEVELOPMENT, représentée par Monsieur LEMOINE Antoine, pour transférer ledit permis à la SCI CARGAN LOG, représentée par Monsieur ANSQUER Dorian, et délivrée en date du 19/01/2023,

VU le permis de construire modificatif N° PC 014 319 20 R0017 M02 déposé par la SCI CARGAN LOG, représentée par Monsieur ANSQUER Dorian, pour des modifications de superficie terrain, de surfaces bâtiments, d'implantation de locaux annexes, de hauteur et de façades et délivré en date du 10/08/2023,

VU la demande de pièces complémentaires en date du 25/04/2024,

VU les pièces complémentaires reçues en date du 05/06/2024,

VU les pièces reçues en date du 05/08/2024,

VU l'avis de la DREAL ICPE, Unité bi-départementale du Calvados et de la Manche, en date du 25/04/2024 – copie jointe,

VU l'avis de la Direction des Infrastructures de CAEN LA MER en date du 16/04/2024 – copie jointe,

VU l'avis SDIS Groupement de la prévision des risques, Service Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) en date du 13/05/2024 – copie jointe,

VU l'avis de la Direction Cycle de l'Eau de CAEN LA MER en date du 13/05/2023 – copie jointe,

CONSIDERANT que le permis de construire initial N° PC 014 319 20 R0017 et le permis modificatif N° PC 014 319 20 R0017 M02 ont été délivrés avec prescriptions,

CONSIDERANT que les modifications sollicitées sont conformes aux dispositions du PLU applicables en zone UE,

CONSIDERANT que les modifications ne remettent pas en cause la procédure du permis de construire initial, ni le permis modificatif

### ARRÊTE

ARTICLE 1 - Le permis de construire modificatif est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

- ARTICLE 2 - les prescriptions du permis de construire initial N° PC 014 319 20 P0017 et du permis modificatif N° PC 014 319 20 P0017 M02 sont maintenues.
- ARTICLE 3 - Conformément aux règles du PLU en vigueur, le projet respectera les articles suivants :
- Article UE 11 du règlement du PLU :  
11.3) Clôtures  
a) En secteur d'activités  
Les clôtures doivent avoir une hauteur adaptée à l'usage de la construction et à leur environnement. Leur partie pleine ne peut pas excéder 2 mètres de hauteur.
  - Article UE 13 du règlement du PLU :  
Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.  
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.  
En outre, un minimum de 10% des espaces libres doit être traité en espaces verts. Ces derniers seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts. [...]  
Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
    - de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
    - de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
    - de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre aux problématiques de ruissellement ;
    - de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés.



A Grentheville, le 8 août 2024  
Pour le Maire empêché,  
Magali HUE, 1<sup>ère</sup> Maire-Adjointe

#### Observations

Votre projet est susceptible de générer le paiement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter le bureau des taxes au service urbanisme de la Direction départementale des Territoires et de la Mer (Tel : 02.31.43.15.61).

Préconisations des services consultés :

Avis de la Direction des Infrastructures en date du 16/04/2024 : Dans le cadre de l'affaire citée en objet, je vous confirme que nous avons reçu, pour avis, les demandes de permis de construire modificatifs PC 014 181 20 R0018 M02 / PC 014 319 20 R0017 M02 / PC 014 437 20 R0031 M02 relatives au projet de la SCI CARGAN LOG (projet LOGIDIS) et vous en remercions. Ce dossier ne suscite aucune prescription particulière de la part de la Direction des Infrastructures.

Avis du SDIS, service Prévision des Risques industriels en date du 13/05/2024 : Nous accusons réception des pièces modificatives concernant les PC 014 181 20 R0018 M03 / PC 014 319 20 R0017 M03 PC 014 437 20 R0031 M03, concernant les communes de Cormelles le Royal, de Mondeville et de Grentheville après étude et analyse par le Commandant Bruno BETTIOU, en charge du dossier initial, il apparaît que cela ne modifie en rien l'avis précédemment émis par le service de la Défense Extérieure Contre l'Incendie enregistré comme suit : 2023-267-BB-PC modif entrepôts carrefour Cormelles Mondeville Grentheville- (en pièce jointe).

Avis de la Direction Cycle de l'Eau en date du 13/05/2024 :

Zonage d'assainissement Eaux Usées :

Rappel des observations du permis de construire initial : Le principe de raccordement du projet sur le réseau EU qui sera réalisé sur l'extension de la Rue François Arago jusqu'au droit du terrain au nord-ouest est validé. Le poste de refoulement privé sera implanté à l'intérieur de la propriété. Toutefois, les modalités de raccordement de l'opération seront précisées et validées ultérieurement par la Direction Cycle de l'Eau, en fonction de l'avancement des acquisitions et aménagement réalisés par la communauté urbaine sur le secteur nord-ouest de l'opération, via une demande d'accord technique déposée par le pétitionnaire, avant toute exécution de travaux.

Gestion des effluents d'Eaux Pluviales : Rappel des prescriptions du permis de construire initial : Gestion des eaux pluviales jusqu'à la pluie d'occurrence centennale sur l'emprise du terrain, sans rejet vers le domaine public ou raccordement sur le réseau public et prenant en compte les risques de pollution. Pour la récupération des eaux pluviales de toitures pour un usage intérieur sanitaire, le pétitionnaire devra respecter les prescriptions suivantes: Ainsi, conformément à l'arrêté du 17 décembre 2008 et à l'article 9.2 du règlement d'assainissement de Caen la mer, toute personne s'alimentant en eau, totalement ou partiellement, à une source autre qu'un service public (telle que citerne, etc....) doit en faire la déclaration à la mairie. Pour la fraction de cette eau générant un rejet d'eaux usées collectées par le service assainissement collectif, la redevance d'assainissement leur est applicable dans les conditions fixées par l'article 19.5. Conformément à l'article 19,5 du règlement d'assainissement de Caen la mer, pour les usagers du service assainissement non ou partiellement desservis en eau potable, visé à l'article 9.2, la redevance d'assainissement collectif est calculée par mesure directe au moyen de dispositifs de comptage posés et entretenus aux frais de l'usager et dont les relevés sont transmis au service assainissement ou au service en charge de la facturation de l'assainissement dans les quinze premiers jours de l'année. Ces dispositifs de comptage de l'eau consommée doivent être accessibles aux agents du service assainissement en vue de la vérification de leur bon fonctionnement.

L'article 19.8. En cas de désaccord et de contestation, le service assainissement est autorisé à installer un compteur sur la source d'alimentation de l'usager. La redevance sera alors calculée sur cette nouvelle base. Les frais de pose et d'entretien du compteur sont à la charge de l'usager.

L'article 19-9 : Sont exonérés de redevance assainissement collectif les volumes d'eau utilisés pour l'irrigation et l'arrosage des jardins, ou pour tout autre usage ne générant pas une eau usée pouvant être rejetée dans le système d'assainissement, dès lors qu'ils proviennent de branchements d'eau spécifiques (R.2224-19-2 du code général des collectivités territoriales).

**Desserte Eau Potable :** Rappel des observations du permis de construire initial. Compte tenu de l'importance du projet, la desserte eau potable concernant l'alimentation des bâtiments (liée à l'activité) et la desserte eau potable, nécessaire à la protection incendie, faisant obligatoirement l'objet de circuits différenciés, elles feront également l'objet de deux branchements distincts sur le Boulevard de l'Espérance.

Les travaux nécessaires à la mise en service des branchements depuis la prise sur la conduite publique jusqu'au clapet anti-retour inclus seront exécutés aux frais de l'abonné et par les soins de la Direction Cycle de l'Eau et/ou de son exploitant.

Le terrain est concerné par des contraintes particulières :

- Le terrain se situe dans une zone predisposée de sismicité : Aléa faible (niveau 2).
- Le terrain se situe dans une zone predisposée au retrait gonflement des argiles : Aléa faible. De ce fait, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter les techniques de constructions (fondations/structures) à la nature des sols.
- Le terrain se situe dans une zone predisposée à la présence de zones humides : Aléa faible.

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

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.

**Durée de validité de l'autorisation :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 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 contre la décision de non-opposition le délai de validité 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 deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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 de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- 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 : la décision 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 de la décision de non-opposition au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de la décision de non-opposition, l'autorité compétente peut la retirer si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de la décision de non-opposition et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

La décision 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 la décision respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaires de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du code des assurances.