

COMMUNE DE
CAHAGNES

**DÉCISION DE NON-OPPOSITION AVEC
PRESCRIPTIONS A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DÉCLARATION

Déclaration déposée le : 04/06/2026

Date d'affichage en

mairie : 05/06/2026

Complétée le : 25/08/2026

Par : BATAILLE Mael

Demeurant à : 120 chemin des Écureuils 14240 CAHAGNES

Représenté par :

Objet de la déclaration : Construire une annexe non habitable (abri de jardin)
accolé à la maison déjà existante, sans ouverture
directe vers celle-ci

Sur un terrain sis : 120 chemin des Écureuils 14240 CAHAGNES

Référence cadastrale : ZM0015, ZM0016

Surface du terrain : 310 m²

Référence dossier

DP 014 120 26 00020

Surface de plancher créée :
18 m²

Destination : Habitation

Le Maire :

Vu la déclaration préalable susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Pré-Bocage Intercom - secteur Ouest approuvé le 18/12/2019 et modifié le 20/12/2022, notamment le règlement de la zone N ;

Considérant l'article N.4 du règlement du PLUi Ouest qui dispose pour les eaux pluviales des "*aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs, seront réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains*" ;

Considérant que le projet prévoit l'évacuation des eaux pluviales vers le ruisseau situé sur l'unité foncière adjacente. Il en résulte que le projet est contraire aux dispositions de l'article N.4 du règlement du PLUi Ouest mais qu'il peut y être remédié.

Considérant l'article N.13 du règlement du PLUi Ouest qui dispose "*Au minimum 40% de la superficie de la parcelle (hors voies et zones de stationnements) sera traitée en espace paysagé et végétalisé*" ;

Considérant que l'unité foncière a une superficie de 310m² et doit donc inclure 124m² d'espace paysagé et végétalisé, soit 40% de l'unité foncière ;

Considérant qu'avant projet, la parcelle disposée seulement de 112m² d'espace paysagé et végétalisé ;

Considérant que le projet accroît la non conformité à la règle de l'article susvisé en proposant une superficie de 84m² d'espace paysagé et végétalisé. Il en résulte que le projet est contraire aux dispositions de l'article N.4 du règlement du PLUi Ouest mais qu'il peut y être remédié.

ARRÊTE

ARTICLE 1

Il n'est **PAS FAIT OPPOSITION** à la déclaration préalable susvisée, sous réserve du respect des prescriptions

détaillées aux articles suivants.

ARTICLE 2

Conformément aux articles N.1 et N.4 du règlement du PLUi Ouest : les eaux pluviales doivent faire l'objet d'aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales et doivent être réalisés par les pétitionnaires sur leurs terrains. L'infiltration des eaux pluviales doit se faire en faible profondeur ou en surface (disposition spécifique au risque d'inondation par remontée de nappes 0 à 1m).

ARTICLE 3

Conformément à l'article N.13 du règlement du PLUi Ouest : le projet ne doit pas accroître la non conformité à la règle de l'article susvisé et permettre de maintenir la superficie initiale traitée en espace paysagé et végétalisé, soit 112m² minimum.

Fait à CAHAGNES, le

04 SEP. 2026

M. le Maire

Guillaume DUJARDIN



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.

La présente décision constitue le fait générateur de taxes dont le montant définitif sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat.

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATION SUIVANTES

Durée de validité de la décision	Conformément aux articles R* 424-17 et suivants du Code de l'urbanisme, la décision de non-opposition à déclaration préalable se périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification au bénéficiaire. 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, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. La décision de non-opposition peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger et l'adresser en Mairie en deux exemplaires, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée en main propre contre décharge.
Début des travaux	Le bénéficiaire de la décision de non-opposition 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 du Code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins ou négoce de matériaux. Ce panneau mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision prise sur la déclaration

	préalable. Attention, pour toute coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle la décision est acquise.
Achèvement des travaux	A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au à la déclaration préalable (Cerfa 13408*12) doit être adressée à la Mairie, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée en main propre contre décharge.
Voies et délai de recours	Si vous entendez contester la légalité de la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif de Caen d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification, par courrier (3 Rue Arthur le Duc, BP 25086 - 14050 Caen Cedex 4) ou par Télérecours citoyen (https://citoyens.telerecours.fr/). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision dans un délai d'un mois. Attention, depuis l'entrée en vigueur de la <i>Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement</i>, cette démarche ne proroge plus le délai de recours contentieux. Attention, la décision de non-opposition à déclaration préalable 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 bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ; - dans le délai de trois mois après la date de la décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de présenter ses observations.
Droit des tiers et limites de la décision	La décision de non-opposition à déclaration préalable est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle n'a pas pour objet de vérifier si le projet respecte les réglementations autres que celles applicables en urbanisme 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 (notamment celles relatives aux vues sur fonds voisins) peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si la décision de non-opposition respecte les règles d'urbanisme.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Inondations	Le terrain est concerné par des phénomènes de remontées de nappes d'eaux souterraines. La profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est comprise entre 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et des sous-sols. Par conséquent, les sous-sols non étanches sont interdits. (Source DREAL de Basse-Normandie) Le constructeur doit prendre les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées de nappes d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité ou de dégradation de bâtiment.
Radon	Potentiel radon élevé : recommandations et obligations associées. Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de 3/3. Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé (zone 3), il existe des recommandations et une obligation d'informations : vous pouvez les consulter sur le lien suivant : https://www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/2023-11/Fiche-radon.pdf
Retrait-gonflement des argiles	Le terrain est situé dans une zone de retrait-gonflement des argiles faible.

Risque sismique	Le terrain est situé dans une zone de sismicité faible.
------------------------	---

AUTRES INFORMATIONS

Assurance dommages travaux	En application de l'article L. 242-1 du Code des assurances, tous les travaux de construction, d'extension ou de rénovation du gros œuvre, réalisés par une entreprise, doivent faire l'objet d'un contrat d'assurance dommages-ouvrage souscrit par la personne faisant réaliser les travaux, et ce avant l'ouverture du chantier.
Zones humides	- Le terrain est situé dans un secteur faiblement prédisposé à la présence de zones humides (carte DREAL Normandie, mise à jour en août 2019). Votre projet peut donc être soumis à la réalisation d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau en application de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement. Le cas échéant, il appartient de réaliser les démarches nécessaires en ce sens - Le terrain est situé dans un secteur fortement prédisposé à la présence de zones humides (carte DREAL Normandie, mise à jour en août 2019). Votre projet peut donc être soumis à la réalisation d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau en application de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement. Le cas échéant, il appartient de réaliser les démarches nécessaires en ce sens.