

Mme ENGEL Ghislaine
2 Chemin des Bruyeres
14540 LE CASTELET

Objet : Votre demande de déclaration préalable
N° DE DOSSIER : DP 014 752 24 U0041

Madame,

J'ai le plaisir de vous adresser une décision concernant votre demande de déclaration préalable, enregistrée sous le numéro DP 014 752 24 U0041.

Il vous appartient d'effectuer les modalités d'affichage sur le terrain, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et selon les modalités indiquées dans la notice jointe. L'affichage doit demeurer visible pendant toute la durée du chantier, à partir de la voie publique.

Votre attention est attirée sur le fait que la décision ci-jointe est l'acte original, par conséquent, il vous appartient d'en assurer la conservation et la duplication éventuelle. Il est précisé par ailleurs, que cette décision est délivrée sous réserve du droit des tiers, et que les litiges de droit privé, notamment ceux relatifs aux servitudes de vue relèvent des juridictions civiles. Ainsi la présente décision administrative est indépendante de toute action d'un tiers auprès du juge civil quant à un éventuel préjudice résultant de la construction ou des travaux projetés.

Veillez agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à VILLERS-BOCAGE , le - 7 AOUT 2024
M. l'adjoint au Maire
Michel LE MAZIER



COMMUNE DE
VILLERS-BOCAGE

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier

DP 014 752 24 U0041

Demande déposée le : 08/07/2024
Date d'affichage en
mairie : 12/07/2024

Surface de plancher créée :

0 m²

Destination :

Habitation

Par : Madame ENGEL Ghislaine
Demeurant à : 2 Chemin des Bruyères 14540 LE CASTELET
Représenté par :
Sur un terrain sis : 7 Route d'Aunay 14310 VILLERS-BOCAGE
Référence cadastrale : AK0014
Surface du terrain : 1047 m²
Objet de la demande : Division en vue de construire

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 EST approuvé le 18/12/2019, approuvé à nouveau le 22/09/2021 et modifié le 20/12/2022 et le 27/09/2023 ;
- Vu le règlement de la zone UB ;
- Vu le certificat d'urbanisme n°014 752 23 B0005 favorable en date du 17/04/2024 ;
- Vu l'avis favorable de l'Agence Routière Départementale en date du 06/08/2024 ;
- Vu l'avis favorable du service eau de Villers-Bocage en date du 01/08/2024 ;

DECIDE

-Il n'est pas fait opposition aux travaux projetés, sous réserve du respect des PRESCRIPTIONS suivantes :

ARTICLE 1

Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme :

Une demande de permission de voirie pour la création de l'accès sur la RD 6 sera à déposer à l'Agence Routière Départementale de Villers-Bocage, après avis de la commune. Le portail d'accès devra être implanté à 5 m minimum en retrait de la limite du domaine public. La zone d'accès devra intégrer un parking privatif non clos pour deux véhicules et devra être dépourvue de toute émergence y compris de coffrets de raccordement aux concessionnaires. Une modification des bordures de trottoir sera nécessaire pour la création de cet accès.

ARTICLE 2

Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, une zone non aedificandi d'une largeur de 3 m de chaque côté de la canalisation d'eau pluviale est imposée et nécessite la création d'une servitude.

Fait à VILLERS-BOCAGE , le 7 AOUT 2024

M. l'adjoint au Maire
Michel LE MAZIER



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.

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges d'un lotissement ...), que la déclaration préalable ne vérifie pas.

Informations :

- Le terrain est grevé par un droit de préemption urbain.

- Le terrain est situé dans une zone de nuisances sonores (art. R1.151-3 CDU et L.571-10 CE).

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

Avant toute opération d'arrachage, de coupe, d'arasement, de déplacement ou de création de haies, il vous est recommandé de vérifier si vos haies font l'objet d'une ou plusieurs règles de protection, sous peine de sanctions, en déposant une demande au lien suivant : <https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/gh14>

Ces risques sont cartographiés et disponibles sur le site internet de la DREAL Normandie :

<http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>

<http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php/> (Indiquez la commune recherchée et les données souhaitées).

NB : les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public (ERP) ne peuvent être autorisés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues à l'article L.111-7, L. 123-1 et L.123-2 du code de la construction et de l'habitation.

La demande est établie conformément à l'article R.111-19-16 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

NB : .Les demandes d'enseigne font l'objet d'une demande d'autorisation préalable sur le formulaire cerfa N°14798.01. La décision de non opposition à une déclaration préalable ne tient pas lieu d'autorisation prévue par cette législation.

Une demande doit être établie conformément à l'art L581-9 et L581-44 ;R581-9 à R581-21 du code de l'environnement.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s)

suisant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

- pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,

- pour toute coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.

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.

Le (ou les) bénéficiaire(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il(s) peut (peuvent) 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).

Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "télérécurse citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité de la déclaration préalable:

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans 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 424-22, l'autorisation peut être prorogée 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. 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) bénéficiaires de la déclaration préalable 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 : 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 de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans un délais 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 bénéficiaire de l'autorisation 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(s) de l'autorisation

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.