

ARRETE DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

Demande déposée le :	21/07/2025
Par :	ERNATUS Nicolas
Demeurant à :	3 Lotissement le Domaine de la Veyle à CRUZILLES-LES-MEPILLAT (01290)
Pour :	Construction d'un abri de jardin
Surface de plancher créée :	9 m²
Adresse projet :	3 Lotissement le Domaine de la Veyle à CRUZILLES-LES-MEPILLAT (01290) Parcelle(s) 0B-1440

Le maire de la commune de **CRUZILLES LES MEPILLAT**,

Vu la déclaration préalable susvisée ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 22 mai 2023 ;

Vu la zone UH1 du PLUi et son règlement ;

Vu les pièces fournies les 06/08/2025, 14/08/2025 et 28/08/2025 ;

Vu l'arrêté municipal n° PA00113621D0002 du 31/08/2021 autorisant le lotissement "Domaine de la Veyle" et son règlement ;

Vu l'autorisation de vente des lots avant l'exécution des travaux de finition du 01/08/2022 ;

Vu les dispositions de l'article 2 – Implantation des constructions du règlement du lotissement qui énoncent : « *Les constructions principales (habitations, garages/carports...) devront s'implanter à l'intérieur des zones constructibles mentionnées sur le plan de composition et devront respecter les prospects minimums suivant : [...]*

Lot 3 :

- *Limite Nord : Recul de 3 m de la limite ou implantation en limite autorisé si Hbat<3.50m.*

- *Limite Ouest : Recul de 3 m de la limite ou implantation en limite autorisé si Hbat<3.50m.*

- *Limite Sud : Recul de 5m par rapport à la limite conformément à la zone d'implantation définie sur le plan PA4.*

- *Limite Est : Recul de 3 m de la limite ou implantation en limite autorisé si Hbat<3.50m. » ;*

Considérant que le projet prévoit la construction d'un abri de jardin d'une hauteur maximale de 2.57 m, implanté sur 2 limites séparatives ;

Considérant que les pièces du dossier mentionnent une implantation en limite séparative mais que le plan de masse manque de précision sur ce point ;

Considérant que le règlement du lotissement autorise les constructions soit en retrait de 3 m de la limite soit sur la limite séparative ;

Considérant que le projet peut ainsi faire l'objet de prescriptions afin de satisfaire aux les dispositions du règlement du lotissement « Domaine de la Veyle» ;

En application des dispositions de l'article 2 du règlement du lotissement « Domaine de la Veyle » ;

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable pour le projet visé ci-dessus sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

Implantation : l'abri de jardin sera implanté sur les limites Ouest et Nord du terrain.

Fait à CRUZILLES LES MEPILLAT, le 2 septembre 2025
Le Maire, Dominique BOYER



Caractère exécutoire de la présente décision :

La présente décision est exécutoire à compter de sa réception par le demandeur.

Contrôle de légalité :

Le dossier et la décision ont été transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et 2 du code Général des Collectivités Territoriales, soit le : 2 septembre 2025

Affichage de l'avis de dépôt :

Conformément aux dispositions des articles R423-6 et R424-5 du code de l'urbanisme, l'avis de dépôt de la présente demande a été affiché en mairie pendant toute la durée d'instruction et à compter du : 2/09/2025

NB - Fiscalité : La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive. Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé impots.gouv.fr.

NB - Implantation en limite de propriété : L'implantation de la construction en limite de propriété exclut tout débordement de toiture et écoulement des eaux pluviales sur le fond voisin. Le nu extérieur du mur de la construction devra faire limite et les eaux pluviales seront récupérées au niveau de ce mur.

NB - Risques naturels : Afin de réduire la vulnérabilité des constructions et limiter les dommages causés par des événements climatiques, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune. Ces arrêtés ont concerné des épisodes d'inondation et de coulées de boue et/ou de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La liste et les dates de ces arrêtés sont consultables sur le site internet : georisques.gouv.fr

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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 de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, la déclaration préalable est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa 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 le délai de validité de la déclaration préalable 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 deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet 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 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 du Code de l'Urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet www.service-public.fr ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

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 bénéficiaire de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. 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 de l'autorisation :

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

Achèvement des travaux :

A l'achèvement des travaux le bénéficiaire adresse au Maire, en trois exemplaires, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (le modèle de déclaration est disponible à la mairie ou sur le site internet www.service-public.fr).

L'administration dispose d'un délai de 3 mois porté à 5 mois en cas de récolement obligatoire, à compter de la réception en mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, pour effectuer un contrôle sur site et contester la conformité des travaux.
