

**ARRETE DE NON-OPPOSITION
A UNE DECLARATION PREALABLE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

| | |
|--|--|
| Demande déposée le 10 février 2023 et complétée le 09 mars 2023 | |
| Par : | Madame MERCIER Michelle |
| Demeurant à : | 40 rue Fonboudeau 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC |
| Sur un terrain sis à : | 82 rue de la Fontaine 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC |
| Cadastré : | 366 AN 35 |
| Nature des Travaux : | Création de 2 lots à bâtir |

N° DP 033 366 23 J0030

Le Maire de Saint-André-de-Cubzac

Vu la déclaration préalable présentée le 10 février 2023 par Madame MERCIER Michelle demeurant 40 rue Fonboudeau à Saint-André-de-Cubzac ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la création de 2 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé 82 rue de la Fontaine à Saint-André-de-Cubzac ;

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

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article R 421-9 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/03/2014 et modifié le 01/02/2016 et le 08/07/2019 et notamment le règlement de la zone UC ;

Vu l'avis Favorable de ENEDIS - Autorisation Urbanisme Aquitaine - ayant instruit le dossier avec une puissance estimée à 36 kVA triphasée en date du 21 février 2023 (annexe 1) ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunale d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Cubzadais-Fronsadais en date du 2 mars 2023 (annexe 2) ;

Vu les documents reçus en date du 09 mars 2023 ;

Considérant l'article UC-13.1.1 du règlement du PLU qui dispose « L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 35 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Un cercle de diamètre de 10m en pleine terre devra pouvoir s'inscrire au sein du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. » ;

ARRETE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de **non-opposition** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : L'implantation des constructions devra respecter le règlement du PLU et notamment l'article UC-13.1.1.

Article 3 : L'accès aux lots sera mitoyen et se fera à partir de l'accès existant. Le busage du fossé est autorisé sur une longueur de 7 m maximum en diamètre 400 mm avec mise en place de tête de sécurité.

Article 4 : Conformément aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les nouvelles réalisations immobilières ne devront pas entraîner la surcharge des réseaux en place.

Saint-André-de-Cubzac, le **20 MARS 2023**
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,


Stéphane PINSTON


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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - 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.

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 de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année, renouvelable une fois, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire 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 d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

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.

Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Identité du ou des demandeurs

Identité : Madame MERCIER Michelle

Adresse : 40 Rue de la fonboudeau 33240 ST ANDRE DE CUBZAC

Adresse email : ogeosaintandre@geometre-expert.fr

Complément d'adresse : Code INSEE 33366

Téléphone : 0557940344

Pays : France

Vous acceptez de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration

Le terrain

Adresse du (ou des) terrain(s)

Adresse : 82 Rue de la fontaine 33240 Saint-André-de-Cubzac

Superficie totale du terrain (m²) : 1122

Références cadastrales

| Préfixe | Section | Numéro | Surface (m ²) | Observation | Partielle |
|---------|---------|--------|---------------------------|-------------|-----------|
| 0 | AN | 35 | 1122 | | Non |

Certificat d'urbanisme

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? : Non

Le projet

Nature de votre projet

- Division dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.
 Division en vue de construire

Informations pour l'application d'une législation connexe

Votre projet

- Se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
 Se situe dans les abords d'un monument historique

Participation pour voirie et réseaux

Le propriétaire ou le bénéficiaire de la promesse de vente est-il différent du demandeur ? : Non

Pièces obligatoires pour tous les dossiers

| Code | Description | Fichiers |
|------|--|--------------------------------------|
| DP01 | Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme] | 22508 - Plan de situation.pdf |
| DP10 | Un croquis et un plan côté dans les trois dimensions faisant apparaître la ou les divisions projetées [Art. R. 441-10 c) du code de l'urbanisme] | 22508 - Projet de division DP 10.pdf |

ie : 10/02/2023

it-André-de-Cubzac

Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Identité du ou des demandeurs

Identité : Madame MERCIER Michelle

Adresse : 40 Rue de la fonboudeau 33240 ST ANDRE DE CUBZAC

Adresse email : ogeosaintandre@geometre-expert.fr

Complément d'adresse : Code INSEE 33366

Téléphone : 0557940344

Pays : France

Vous acceptez de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration

Le terrain

Adresse du (ou des) terrain(s)

Adresse : 82 Rue de la fontaine 33240 Saint-André-de-Cubzac

Superficie totale du terrain (m²) : 1122

Références cadastrales

| Préfixe | Section | Numéro | Surface (m²) | Observation | Partielle |
|---------|---------|--------|--------------|-------------|-----------|
| 0 | AN | 35 | 1122 | | Non |

Certificat d'urbanisme

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? : Non

Le projet

Nature de votre projet

- Division dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.
- Division en vue de construire

Informations pour l'application d'une législation connexe

Votre projet

- Se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- Se situe dans les abords d'un monument historique

Participation pour voirie et réseaux

Le propriétaire ou le bénéficiaire de la promesse de vente est-il différent du demandeur ? : Non

Pièces obligatoires pour tous les dossiers

| Code | Description | Fichiers |
|------|--|--------------------------------------|
| DP01 | Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme] | 22508 - Plan de situation.pdf |
| DP10 | Un croquis et un plan côté dans les trois dimensions faisant apparaître la ou les divisions projetées [Art. R. 441-10 c) du code de l'urbanisme] | 22508 - Projet de division DP 10.pdf |