

N°25 / 2024



dossier n° DP 050 139 24 W0004

date de dépôt : **8 janvier 2024**

demandeur : **Monsieur LIETO Denis**

date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt :
9 janvier 2024

pour : **nouvelle construction**

adresse terrain : **3 route du Mesnil-Guillaume
Troisgots**

ARRÊTÉ

de non-opposition à une déclaration préalable

délivré par le Maire au nom de la commune de CONDE-SUR-VIRE

Le maire de CONDE-SUR-VIRE,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 8 janvier 2024 par Monsieur LIETO Denis demeurant 3 route du Mesnil Guillaume - Troisgots 50420 CONDE-SUR-VIRE ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'une véranda ;
- sur un terrain situé 3 route du Mesnil-Guillaume ;
- pour une surface de plancher créée de 14,8 m² ;
- destination de la construction : habitation ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1, L 422-1 et suivants, R 422-1 et suivants ;

Vu le Règlement National de l'Urbanisme ;

Vu l'avis conforme favorable du Préfet de la Manche en date du 06/02/2024 ;

Vu les pièces jointes à la demande ;

ARRÊTE

Article unique

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

A CONDE-SUR-VIRE, le 6 février 2024

Le Maire-Adjoint à l'urbanisme
Alain EUDES



DÉCISION DÉLIVRÉE SOUS RÉSERVE DU DROIT DES TIERS

La présente décision est transmise au Préfet dans les conditions prévues aux articles L. 424-7 code de l'urbanisme et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Elle est exécutoire à compter de sa notification.

Si le projet comporte des démolitions et conformément à l'article R. 452-1 du code de l'urbanisme, elle est exécutoire 15 jours après sa notification.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Un plan local d'urbanisme intercommunal étant en cours d'élaboration, toute demande de prorogation de la déclaration préalable examinée après l'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Lô Agglo pourra faire l'objet d'un refus :

Article R.424-21 du code de l'urbanisme : « *Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé 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.*

Pour les ouvrages de production d'énergie utilisant une des sources d'énergies renouvelables définies à l'article L 211-2 du code de l'énergie, la demande de prorogation mentionnée au premier alinéa peut être présentée, tous les ans, dans la limite de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation. La troisième décision de prorogation y donnant suite vaut décision de prorogation de la durée de validité de l'enquête publique pour cinq ans en application de l'article R. 123-24 du code de l'environnement. »

Votre projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement communale au taux 2,5%, de la taxe d'aménagement départementale au taux de 2,5 % et de la redevance d'archéologie préventive au taux de 0,4 % dont le paiement sera dû dans un délai de 12 mois suivant l'obtention de la présente autorisation. Le montant de ces taxes ainsi que les modalités de recouvrement des sommes dues seront précisées ultérieurement par la direction départementale des finances publiques.

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 l'autorisation :

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 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 le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 du code de l'urbanisme, 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 (ou les) bénéficiaire du permis/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 du code de l'urbanisme, 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 ;
- dans le délai 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 du permis 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 différentes 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.
- A l'achèvement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation doit déclarer leur achèvement et leur conformité sur un formulaire à déposer contre décharge à la mairie ou à envoyer à la mairie par plis recommandé avec demande d'avis de réception postal.

Information fiscalité de l'urbanisme – réforme de la taxe d'aménagement :

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1er septembre 2022, le formulaire de déclaration des éléments nécessaires pour le calcul des impositions (DENCI) n'est plus à joindre au dossier. Cette disposition ne concerne pas les permis modificatifs/transferts dont le permis initial a été déposé avant le 1er septembre 2022.

Dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux au sens de l'article 1406 du code général des impôts, une déclaration fiscale doit être effectuée par les redevables (propriétaire ou usufruitier) auprès des services fiscaux. Cette déclaration d'achèvement est :

- soit adressée au service des impôts de la situation du bien : le formulaire de déclaration d'achèvement des travaux est disponible sur le site www.impots.gouv.fr ;
- soit déposée sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "gérer mes bien immobiliers" : <https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-lignepour-les-usagers-proprietaires>