DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DU NEUBOURG

ARRETE PORTANT RETRAIT D'UNE DECLARATION PREALABLE DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande Numéro : *DP 027 428 22 N 0069* **Déposée le :** *21 Septembre 2022* **Par :** *Monsieur MARAIS Gérard* **Demeurant à :** *12, rue Roger Lefebvre* *27 110 LE NEUBOURG*	**Objet de la demande :** *Nouvelle construction* **Lieu des travaux :** *12, rue Roger Lefebvre* *27 110 LE NEUBOURG* **Référence cadastrale :** **Superficie du terrain :** *973.00 m²*

Le Maire,
Vu la déclaration préalable susvisée,
Vu l'avis de dépôt affiché en date du 03/10/2022
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 332-6, L 332-6-1, L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, L 425-1 et R 425-1,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Neubourg approuvé le 25 janvier 2021,
Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone Uh,
Vu la procédure contradictoire,
Vu la lettre de saisine relative à la procédure contradictoire notifiée le 02 Février 2023,
CONSIDERANT l'absence de réponse du bénéficiaire à cette lettre,
CONSIDERANT que le projet prévoit l'édification d'un abri de jardin à 0.80 m et 0.60 m des limites séparatives,
CONSIDERANT l'article Uh 2.1.2 qui précise que *« la règle générale est l'implantation des constructions :*

- *Soit sur la limite séparative, dans les cas suivants :*
  - *Soit la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparative.*
  - *Soit sont édifiées simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables.*
  - *Soit sa hauteur totale n'excède pas 3,50 m et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10m. »*
- *Soit en retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.*

CONSIDERANT que le délai d'instruction de la demande susvisée fixait le terme de l'instruction au 25 Novembre 2022,
CONSIDERANT qu'à cette date aucune décision explicite n'a été notifiée au demandeur,
CONSIDERANT que l'autorisation tacite est entachée d'illégalité. En effet, le projet ne respecte pas l'article décrit ci-dessus,
CONSIDERANT que l'Administration est tenue de procéder au retrait de la décision illégale,
CONSIDERANT que le délai de retrait de trois mois, fixé à l'article L.424-5 du Code de l'Urbanisme, n'est pas expiré,

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE :

La décision de non-opposition à déclaration préalable est **RETIREE**.

LE NEUBOURG, le 17 FEV. 2023
Le Maire,

Isabelle VAUQUELIN
Anita LE MERRER
8ème Adjoint
« Par délégation du Maire »

MAIRIE LE NEUBOURG

La présente décision a été transmise le 17 FEV. 2023 au représentant de l'État dans les conditions de l'article L 424-7 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire d'une autorisation : Une autorisation est exécutoire à la date de notification à son bénéficiaire et 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.

Commencement des travaux : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- Lorsque des prescriptions au titre de l'archéologie préventive ont été émises.
- 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 un projet situé en site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir affiché l'autorisation sur le terrain et pendant toute la durée du chantier.

Affichage : L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire ou du déclarant sur un panneau rectangulaire de plus de 0,80 mètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de la demande, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.
Le panneau d'affichage indique également, en fonction de la nature du projet :

a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

De plus, le panneau d'affichage doit comprendre la mention suivante :
« Droit de recours : le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.600-1 du code de l'urbanisme). »
Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Délais et voie de recours : Le présent arrêté peut être contesté par le demandeur ou un tiers. Ce dernier peut donc saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir du moment où la décision est exécutoire, acquise et éventuellement affichée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. 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).*
En cas de refus de permis ou d'opposition à une déclaration préalable fondés sur une opposition de l'Architecte des Bâtiments de France, le demandeur peut, en application du troisième alinéa de l'article L.313-2 du code de l'urbanisme, du cinquième alinéa de l'article L.621-31 ou du deuxième alinéa de l'article L.642-3 du code du patrimoine, dans le délai de DEUX mois à compter de la notification de la décision, saisir le Préfet de Région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision.

Délais et voie de retrait : La décision de non opposition à une déclaration préalable peut être retirée, si elle est illégale, dans le délai de 3 mois suivant la date de cette décision (tacite ou explicite) et après procédure contradictoire (l'autorité compétente doit en informer préalablement le bénéficiaire afin qu'il puisse répondre aux observations évoquées). Passé ce délai, la décision ne peut être retirée que sur demande explicite de son bénéficiaire.

Validité : Sauf dans le cas où des prescriptions au titre de l'archéologie préventive ont été émises, **l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de TROIS ans à compter de sa délivrance expresse ou tacite. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.** En cas de recours devant la juridiction administrative ou devant la juridiction civile en application de l'article L.480-13, le présent délai est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, c'est-à-dire que sa 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 double exemplaire, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger soit en l'adressant en mairie par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, soit en la déposant contre décharge en mairie, au moins 2 mois avant la fin du délai de validité de la décision.

Droit des tiers : Une autorisation est acquise 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 du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

Assurance Dommages – Ouvrages : Elle doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du Code des assurances.