

**DÉCLARATION PRÉALABLE
AVEC PRESCRIPTIONS**
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier déposé complet le 03 Septembre 2024	
Déposée par :	Madame Laëtitia POTH
Sis :	15 RUE DE LA FERME 08600 FROMELENNES
Sur un terrain sis :	15 RUE DE LA FERME, à 08600 FROMELENNES AB189, AB183
Nature des Travaux :	Division de terrain en vue de construire

DP 08183 24 A0015

Surface de Plancher :

Créée : 0 m²

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE FROMELENNES,

Vu l'objet de Déclaration Préalable susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20/05/1988, révisé le 28/10/2014, modifié le 24/03/2022 ;

Vu le Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUB) N°00818324A0013 délivré positif avec prescriptions le 08/07/2024 ;

Vu l'**avis favorable** du **Maire** du 04/09/2024, ci-joint ;

Considérant que le projet, objet de la demande, consiste en **une division parcellaire en vue de construire (superficie totale du terrain 3 921 m² - 1 lot à détacher de 1 121 m² en vue de construire)** ;

Considérant l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-2 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

ARRÊTE

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 : Prescriptions

- Le projet sera conforme aux plans et à la demande, ci-annexés.
- La division du terrain (superficie totale 3 921 m²) comportera 2 lots : 1 lot détaché destiné à la construction (surface 1 121 m²) et 1 lot restant en l'état.
- L'unité foncière est située en zone UA et UB du PLU.
- Le lot à détacher est situé en zone UB du PLU.
- Il s'agit d'une **zone urbaine mixte périphérique** à moyenne densité, pouvant accueillir des constructions individuelles et des petits collectifs.

- Tout projet de construction devra respecter les dispositions réglementaires de la zone UB et sera étudié lors du dépôt de la demande de permis de construire.
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseaux, le projet pourra se voir opposer un refus.

Article 3 :

- Dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux ou la division, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles, intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement (article L.445-14 du code de l'urbanisme).

Fait à FROMELENNES, le 12 septembre 2024
Le Maire,

(Prénom, nom et qualité du signataire)



Le Maire,

Pascal GILLAUX

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la déclaration préalable, le 04/09/2024

Décision notifiée :

- en recommandé avec AR, le 1 / 2024
- remise contre décharge, le 18/09/2024

Toute preuve de la remise du courrier doit pouvoir être produite ultérieurement.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres 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 du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de 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 joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS

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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance 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 L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez 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 du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible depuis le site www.telerecours.fr.