

REPUBLIQUE FRANCAISE COMMUNE DE CAËSTRE	DECLARATION PREALABLE Délivrée par le Maire au nom de la commune
DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	DOSSIER
Déposé le : 07/09/2023 Complet le : 04/10/2023 Demandeur : Monsieur PECO Philippe Adresse du demandeur : 124, rue des Oiseaux, 59190 CAESTRE Nature des travaux : Pose d'un abri de jardin Sur un terrain sis à : 124 rue des Oiseaux Référence(s) cadastrale(s) : ZH 350	N° DP 059 120 23 00041 Surface de plancher créée : 15 m ² Surface taxable : 15 m ² DESTINATION : habitation

Arrêté n° 126/2023

Le Maire de la commune de CAËSTRE,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le PLUI-h approuvé le 27/01/2020, modifié le 15/03/2022,
Vu la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUI-h) approuvé le 13/12/2022,
Vu le Décret n° 2016-6 du 05 janvier 2016 portant le délai de validité initial des autorisations d'urbanisme de deux ans à trois ans,
Vu l'avis de dépôt affiché le 07/09/2023,

ARRÊTE

ARTICLE 1:

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, dont les références sont reprises dans le cadre ci-dessus pour la pose d'un abri de jardin sur un terrain situé au 124 rue des Oiseaux à CAËSTRE (59190) dont les références cadastrales sont ZH 350 sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2:

L'attention du pétitionnaire est appelée concernant l'emplacement des ouvertures de votre abri de jardin.

En effet, les articles 678, 679 et 680 du Code Civil disposent que :

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.



On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. »

Or, à la lecture des façades et insertions dans le site de votre projet, il apparaît que l'emplacement des fenêtres de votre abri de jardin ne respecte pas

la distance minimum de 0,60 m concernant les vues obliques avec la limite séparative ce qui est contraire au Code Civil, aussi veuillez revoir votre projet en veillant à respecter les préconisations ci-dessus.

CAËSTRE, le 4 octobre 2023
Le Maire,

Jean Luc Schmitt



Date d'affichage de l'arrêté : 06/10/23

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.

OBSERVATIONS :

L'ensemble du territoire intercommunal peut être affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles.

INFORMATIONS :

- La présente décision ne vaut pas autorisation au titre du Code civil / Droit privé.
- Le projet est soumis à la taxe d'aménagement. Le montant sera communiqué ultérieurement.
- Les eaux pluviales devront obligatoirement être recueillies sur la parcelle.
- Pour les dossiers déposés à compter du 1er septembre 2022, et sauf cas particuliers, les pétitionnaires se voyant délivrer une autorisation d'urbanisme devront déclarer les surfaces taxables créées soumises à la Taxe d'Aménagement auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI) sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service " Biens immobiliers".

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.

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.

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.

Durée de validité du permis :

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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année 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 du permis 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 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 (ou les) 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 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.