

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Neaufles-Saint-Martin

(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier numéro DPA 27426 26 A0001

Date de dépôt : 12/01/2026

Demandeur :

Monsieur Jhason BOTTE

Pour :

Division en vue de construire

Adresse terrain :

10 rue Jules Villegas

27830 NEAUFLES-SAINT-MARTIN

Cadastré : AE206

Superficie : 1 538 m²

ARRÊTÉ

de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable - installations et aménagements non soumis à permis d'aménager au nom de la commune de Neaufles-Saint-Martin

Le maire de Neaufles-Saint-Martin,

Vu la déclaration préalable installations et aménagements non soumis à permis d'aménager présentée le 12/01/2026 par Monsieur Jhason BOTTE sis 10 rue Jules Villegas 27830 NEAUFLES-SAINT-MARTIN,

Vu les pièces manquantes réceptionnées en date du 12/01/2026,

Vu l'objet de la demande :

- division en vue de construire,
- sur un terrain situé 10 rue Jules Villegas 27830 NEAUFLES-SAINT-MARTIN,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 05/02/2020 et modifié le 25/05/2021,

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone Ub,

Vu le certificat d'urbanisme n°02 426 25 A0004 délivré en date du 27/05/2025,

Vu l'avis du SPANC en date du 02/02/2026,

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone Ub du PLU,

Considérant que la parcelle se situe en zone aléas faible retrait et gonflement des argiles,

ARRÊTE

Article 1 :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable installations et aménagements non soumis à permis d'aménager susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions définies aux articles suivants.

Article 2 :

Le nombre maximum des lots dont la réalisation est autorisée est de 2,

- Lot A pour 570 m² de superficie - terrain bâti,
- Lot B pour 928 m² de superficie - terrain à bâtir,

Article 3 :

Le nombre et l'affectation des lots ne pourront être modifiés sans autorisation préalable.

Article 4 :

Le coût des branchements aux réseaux publics sera placé à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

Article 5 :

Les eaux pluviales seront restituées au milieu naturel à l'intérieur même de la propriété. Elles ne devront en aucun cas être déversées sur le domaine public y compris pour une éventuelle création de voie privée.

Article 6 :

Il est recommandé que les accès charretiers soient disposés en recul sur la parcelle pour permettre l'arrêt en sécurité d'un ou deux véhicules légers.

Article 7 :

Le lotisseur et les acquéreurs du lot sont informés que les règles d'urbanisme applicables à tout projet de construire, sont celles opposables à la date de délivrance du présent arrêté pour une durée de cinq ans.

Fait à Neaufles-Saint-Martin

Le 12/02/2026

Prénom, Nom, Qualité du signataire

Sonia MIKOLAJCZYK,
Maire



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

- Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'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. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
 - si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
 - si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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 - 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 et le nom de l'architecte. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté et la date d'affichage en mairie du permis. 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 (décret n°2016-6 du 5 janvier 2016). 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.

Le titulaire a la possibilité de demander une prorogation d'un an renouvelable un an. La demande de prorogation doit être formulée sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation à 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.