

**Domaine 2.2 : Actes relatifs au droit d'occupation et d'utilisation des sols****COMMUNE DE  
VIRANDEVILLE****ARRETE DE NON OPPOSITION  
AVEC PRESCRIPTIONS**

DOSSIER N° :	DP 050 643 24 00008	DATE DE DEPOT :	23/04/2024
DATE D’AFFICHAGE DE L’AVIS DE DEPOT :	25/04/2024		
DEMANDEUR :	HOLDING MARCHANT représentée par Monsieur MARCHANT Nicolas		
ADRESSE DU DEMANDEUR :	4, Ravalet à SIDEVILLE (50690)		
OBJET DE LA DEMANDE :	Division en vue de construire sur les lots 2 & 3		
ADRESSE DU TERRAIN :	Baudretot à VIRANDEVILLE (50690)		
REFERENCE(S) CADASTRALE(S) :	643 B 1100, 643 B 1669, 643 B 1673		
SUPERFICIE DU TERRAIN :	1542 m <sup>2</sup>	SURFACE DE PLANCHER CREEE :	0 m <sup>2</sup>

**ARRETE DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE AVEC PRESCRIPTIONS  
AU NOM DE LA COMMUNE DE VIRANDEVILLE****Le maire de VIRANDEVILLE,****VU** la déclaration préalable susvisée ;**VU** le code de l'urbanisme ;**VU** le règlement national d'urbanisme ;**VU** la délibération de la communauté de communes de Douve et Divette en date du 01/09/2015 prescrivant l'élaboration du PLU ;**VU** la délibération de la communauté d'agglomération « Le Cotentin » prescrivant l'élaboration des PLU Infracommunautaires Nord Cotentin, Est Cotentin et Sud Cotentin en date du 07/12/2017, rendue exécutoire après réception en Sous-préfecture de CHERBOURG-EN-COTENTIN le 22/12/2017 ;**VU** l'arrêté préfectoral en date du 30/12/2019 approuvant le plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la région de CHERBOURG ;**VU** l'avis Favorable tacite du Préfet en date du 25/05/2024 ;**VU** l'avis Favorable avec prescriptions de Agence Technique Départementale du Cotentin en date du 03/06/2024 ;**VU** les pièces complémentaires reçues en date du 14/05/2024 ;**CONSIDÉRANT** l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, lequel stipule que 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 ;**CONSIDERANT** que le projet est situé dans une zone inondable au titre de l'Atlas Régional des zones inondables,**CONSIDERANT** l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme lequel dispose que le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Considérant que la présence de la haie et du talus occasionne un risque de visibilité au niveau de l'accès aux parcelles,

## ARRETE

### Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article n° 2.

### Article 2

**L'implantation des constructions devra se faire en dehors de la zone inondable.**

**Pour des raisons de sécurité, il faudra prévoir l'arasement de la haie et du talus pour plus de visibilité.**

Transmission de l'arrêté à la Sous-Préfecture  
de CHERBOURG-EN-COTENTIN,  
Le 27/06/2024

Date d'affichage de l'arrêté : 27/06/2024

Fait à Virandeville, le 25 juin 2024

Le Maire,



OLIVIER Stéphane

### Observations :

- Une demande de permission de voirie devra être sollicitée auprès de l'Agence Technique du Cotentin pour l'aménagement de l'accès, avant tout démarrage de travaux, par le propriétaire de la future construction,
- Le portail devra être implanté à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique et préserver la sécurité des usagers de la voie, à l'occasion des manœuvres d'entrée et de sortie.

### Pour information :

La présente autorisation peut être génératrice du paiement de la taxe d'aménagement pour laquelle un titre de recettes vous sera remis par la Direction Générale des Finances Publiques (article L.331-24 du code de l'urbanisme). Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €. Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre.

## INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

### Caractère exécutoire d'une décision expresse :

Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'État (sous-préfecture de Cherbourg). Pour les décisions individuelles, cette transmission intervient dans un délai de quinze jours à compter de leur signature (article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales).

### Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification :

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

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'État. 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 la déclaration préalable :

Conformément aux articles R.424-17 à R.424-19 du code de l'urbanisme, la déclaration préalable 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 de la décision est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Lorsque la déclaration préalable porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s) ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Conformément aux articles R.424-21 à R.424-23 du code de l'urbanisme, la déclaration préalable peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an 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 l'égard du bénéficiaire. 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. La prorogation est acquise au bénéficiaire si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

**Le (ou les) bénéficiaire 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, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : la décision 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) bénéficiaire(s) de la décision au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de la décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le(ou les) bénéficiaire(s) de la décision et de lui permettre de répondre à ses observations.

**La déclaration préalable 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 la décision respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de la déclaration préalable :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.