

DECISION DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE PRISE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 06/05/2026 – Complétée le 05/06/2026

N° DP 079049 26 00185

Par : Monsieur Vincent Berthelot

Demeurant à : 19bis rue du Colombier
79300 Bressuire

Pour : Pose d'une piscine semi-enterrée
Pose d'une clôture sur rue

Sur un terrain sis à : 5 rue du Bois Brénaud
CN77

Surface de plancher construite :
0.00 m²

Destination : sans objet

LE MAIRE,

VU la déclaration préalable susvisée, ayant fait l'objet d'un avis de dépôt affiché en mairie le 07/05/2026,
VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-4, R421-9 à R421-12, R421-13, R421-17, R421-18, et R421-23 à R421-25,

Vu le plan local d'urbanisme de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais en date du 09/11/2021, mis à jour le 28/10/2022 et le 02/05/2023, ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité le 21/03/2023, de modifications simplifiées le 30/01/2024 et le 03/03/2026 (2), et de révisions allégées le 03/02/2026 et le 03/03/2026 (2),

VU le règlement de la zone Ub1,

VU l'avis favorable avec recommandations de la SNCF en date du 23/06/2026,

ARRETE

Article Unique : le projet décrit dans la demande susvisée n'appelle pas d'opposition.

Le 26/06/2026

Le Maire

Pour le Maire et par délégation
L'Adjointe chargée de l'urbanisme

Elina PRÉAULT

Préault



Informations complémentaires :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence d'une servitude de voie ferrée impactant la zone de construction de la future piscine. Les travaux doivent être réalisés dans le respect stricte de l'ensemble des contraintes énoncées dans les documents joints au présent arrêté.

Vous trouverez ci-dessous les recommandations de la SNCF :

- Construction : Excavations et fondations, VRD :

- Le pétitionnaire est responsable de ses aménagements ;
- Pour les fondations ou excavations, tout rabattement et ponction de nappes souterraines est interdit ;
- Il vous faut maîtriser, l'ensemble des règles *du point 5. REGLES TECHNIQUES EN PHASE TRAVAUX + Annexe 9 : Croquis de principe des contraintes ferroviaires* du document *SNCF RESEAU IG94589 MOA Tiers – Directives de Sécurité ferroviaire* ;
- L'utilisation d'engins et de matériel est très réglementée notamment à moins de 30 m des installations ferroviaires (point 5.3 *Engins et matériels de chantier*) ;

2. Dispositions pour la Gestion des Eaux :

- Extrait du point 6.7.2.3. Écoulement des eaux (doc *IG94589 MOA tiers - Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF).PDF*) :
« Les riverains du chemin de fer doivent recevoir les eaux naturelles telles qu'eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée ; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires. D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leurs fonds, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, il leur est interdit de déverser leurs eaux usées et résiduelles dans les dépendances du chemin de fer (Article 2231-3 du Code des transports) » ;
- Le pétitionnaire est responsable de ses aménagements. Il sera tenu responsable de tout désordre lié à un dysfonctionnement de ses aménagements et réseaux de drainage ;
- Attention ! La mise en place de tout élément (construction) change l'écoulement naturelle des eaux pluviales et leur absorption, surtout si ce dernier est déjà naturellement dirigé vers le domaine ferroviaire : nécessité d'en tenir compte dans l'augmentation de l'intensité et du volume des eaux pluviales rejetées ;
- Tout rabattement de nappes des eaux souterraines est interdit ;
- Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau ;

3. Autres remarques générales

Pour empêcher toute dégradation du domaine ferroviaire entraînant l'arrêt des circulations ferroviaires ou tout autre danger, nous vous demandons de tenir compte des éléments suivants :

- Du document en pj *IG94589 MOA tiers - Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF)*
- Aucun accès sur les dépendances du chemin de fer n'est autorisé ;
- Le surplomb éventuel du domaine ferroviaire par la flèche d'une grue n'est pas autorisé ;
- Les plantations de haies vives et les constructions, y compris les appendis, ne peuvent être établis à moins de deux mètres de la limite légale du Chemin de Fer ;
- Aucun arbre à haute tige ne peut être planté dans une zone de six mètres de notre limite de propriété ;
- Il est fortement conseillé de clôturer votre terrain pour éviter toute intrusion dans nos emprises si ce n'est pas déjà fait ;
- La stabilité de la plateforme ferroviaire ne devra pas être perturbée lors du terrassement ;
- Aucune pénétration d'engin ou de personnel ne sera admise dans le domaine public ferroviaire, notamment pendant la phase de travaux. Rappel de l'article Extrait Article L2242-4, 5° du code du transport Modifié par LOI n°2011-267 du 14 mars 2011 – art. 57 ;
- La proximité des installations du Chemin de fer peut être à l'origine de certaines nuisances, notamment bruit et /ou vibrations ;
- En aucun cas, le propriétaire des lieux ne pourra arguer de son ignorance de ces faits pour demander à la SNCF RESEAU des indemnités pour quelque raison que ce soit découlant de l'exploitation ferroviaire.

L'attention du titulaire de la présente autorisation est attirée sur les risques de noyade des jeunes enfants dans les piscines privées. Il est recommandé de mettre en place un ou plusieurs équipements de protection (barrières, systèmes d'alarme, couverture ou abris, etc.).

Conformément à l'article 8 du règlement d'assainissement, les eaux de nettoyage des filtres et de vidange devront être évacuées au réseau public d'eaux usées, lorsque leur volume est inférieur ou égal à 100 m3. L'évacuation sera réalisée dans les conditions suivantes : uniquement par temps sec et au minimum 24 heures après un épisode pluvieux, après neutralisation du niveau résiduel de désinfectant, avec réduction du débit de vidange (limite à 3 l/s recommandée). Au-delà de 100 m3, une demande spécifique devra être déposée au service d'assainissement de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais. Les demandes seront instruites au cas par cas après analyse technique particulière.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département, conformément aux dispositions de l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales :

- Dossier transmis le 06/05/2026
- Arrêté transmis le 26/06/2026

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT- INFORMATIONS

♦ **CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE** : la présente décision est exécutoire à compter de la date à laquelle elle est acquise (article L424-8 du code de l'urbanisme). Par exception toutefois, si la présente décision de non-opposition porte sur une déclaration préalable de coupe et d'abattage d'arbre, prévue à l'article L113-1 du code de l'urbanisme, elle devient exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise (articles L424-9 et R424-1 du code de l'urbanisme).

♦ **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** (articles R424-15 et A424-15 à A424-18 du code de l'urbanisme) : les travaux peuvent débuter dès que l'autorisation devient exécutoire. Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis, et pendant toute la durée du chantier (cet affichage n'est cependant pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés. Cet affichage doit s'effectuer sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en Mairie de l'autorisation, la nature du projet et la superficie du terrain, ainsi que l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet : 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) ; si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ; 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 ; si le projet prévoit des démolitions, la surface de la ou des constructions à démolir. En outre, le panneau d'affichage doit comporter la mention suivante : « 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 (article R600-2 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 (article R600-1 du code de l'urbanisme) ». Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

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 bénéficiaire au plus tard quinze jours après le dépôt du recours) ; dans le délai de trois mois après la décision, l'autorité compétente peut retirer l'autorisation, si elle l'estime illégale (elle est néanmoins tenue d'en informer préalablement son bénéficiaire, et de lui permettre de répondre à ses observations).

♦ **DUREE DE VALIDITE** (articles 424-17 à R424-23 du code de l'urbanisme) : le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Ces dispositions sont également applicables à une décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux. 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 la notification mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R421-19 du même code.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable, ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L480-13 du code de l'urbanisme, le délai de validité prévu ci-dessus est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire 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 son égard. 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 du permis 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.

♦ **DROITS DES TIERS** : la présente décision est prise sous réserve du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement, règles de vue sur fond voisin, etc.). Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

♦ **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE** : 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.

♦ **DELAIS ET VOIES ET RECOURS** : si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois suivant sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir l'auteur de la décision (recours gracieux) ou son supérieur hiérarchique (recours hiérarchique) d'un recours administratif dans un délai de 1 mois suivant sa notification. L'absence de réponse de l'administration dans un délai de 2 mois vaudra alors décision implicite de rejet. 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.

En cas de refus d'autorisation (décision d'opposition à une déclaration préalable ou refus de permis de construire) fondé sur un désaccord de l'architecte des bâtiments de France, vous pouvez former un recours administratif auprès du préfet de région (DRAC de Nouvelle Aquitaine, 54 rue Magendie, CS41229, 33 074 BORDEAUX). Ce recours administratif est un préalable obligatoire à l'introduction d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent. Il doit être réalisé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de 1 mois suivant la notification du refus d'autorisation. Vous devrez alors préciser lors de votre saisine si vous souhaitez faire appel à un médiateur, désigné dans les conditions prévues au III de l'article L632-2 du code du patrimoine.

