

**DECLARATION PREALABLE DELIVREE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE**

Service Urbanisme
Réf. : DB/SP/YB/CO

**ARRETE MUNICIPAL
Tendant à la décision de NON-OPPOSITION n° 22/304**

Demande déposée le 08/04/2022		Complétée le 01/08/2022
Par :	Monsieur	
Demeurant à :		
Pour :	Ravalement de façade et changement de fenêtres	
Sur un terrain sis	42 rue de l'Eglise – 93 410 VAUJOURS	
Cadastré :	C 64 (63 m ²)	

DP 093 074 22 C 0013

Surface de plancher créée : 0.00 m²
Surface de stationnement créée : 0.00 m²

Destination : HABITATION

LE MAIRE,

- VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 423-1 et suivants ;
- VU le Code général des collectivités territoriales ;
- VU le Plan local d'urbanisme adopté le 19 décembre 2017 en application de l'article L. 153-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- VU la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil de territoire CT2021/12/14- 01 en date du 14 décembre 2021 ;
- VU le projet en zone UA, sur une parcelle comprise dans un périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières ;
- VU l'incomplétude du dossier constatée en date du 12 avril 2022 ;
- VU le dépôt de pièces complémentaires en date du 11 juillet 2022 ;
- VU l'incomplétude du dossier constatée par l'Architecte des Bâtiments de France en date du 3 mai 2022 ;
- VU l'incomplétude du dossier constatée en date du 21 juillet 2022
- VU le dépôt de pièces complémentaires en date du 1^{er} août 2022
- VU l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 9 août 2022 ;
- VU la demande de déclaration préalable susvisée ;

- CONSIDERANT que le projet porte sur le ravalement de la façade et le remplacement des fenêtres ;
- CONSIDERANT l'avis favorable assorti de prescriptions de l'ABF ;
- CONSIDERANT dès lors que le projet est conforme au PLU ;

J'ai l'honneur de vous faire savoir les travaux décrits ci-dessus **peuvent être exécutés sous réserve de prendre en considération les prescriptions ci-dessous :**

- ARRETE -

ARTICLE 1 : Il n'est **PAS FAIT OPPOSITION** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée à la condition de respecter les prescriptions contenues dans le présent arrêté et sous réserve du droit des tiers.

ARTICLE 2 : Le projet devra respecter les prescriptions prévues par l'Architecte des Bâtiments de France :

- La création de larges encadrements de baies à double piédroits de largeur plus importante que celle de l'appui saillant et l'absence de soubassement dans la composition d'ensemble sont sans rapport avec les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles à usage d'habitation environnantes. Avec le dessin simplifié et imprécis des menuiseries extérieures, ces dispositions renforcent la banalisation opérée par les modifications plus ou moins récentes peu qualitatives (fermeture de baies avec des parpaings de béton ou création de nouvelles de petites dimensions et de format plus large que haut, non intégrées dans la composition existante, enduit au ciment artificiel, terrasse surélevée et dalle béton au sol, portail en acier peint à pointes au dessin standardisé simplifié, etc.). Portant atteinte à la qualité et à la cohérence architecturales de la construction d'origine, elles sont préjudiciables à l'intérêt des lieux du centre-bourg de Vaujourns, ne permettant pas l'insertion du projet dans le paysage urbain.
- Afin d'améliorer la qualité architecturale du projet en cohérence avec les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles l'ancien centre-bourg de Vaujourns et assurer son insertion dans le paysage urbain protégé de celui-ci, aux abords de l'ancien château, il conviendra de prendre en compte les prescriptions suivantes :
 - o L'enduit sera réalisé au plâtre gros ou au mortier de chaux naturelle-sable/plâtre-chaux adapté aux caractéristiques physico-chimiques du support maçonné. –
 - o Les baies pourront être marquées par un unique encadrement de baie au plâtre ou mortier de chaux naturelle-sable/chaux-plâtre avec des montants fins en cohérence avec le dessin de ceux existants sur les maisons voisines.
 - o Les fenêtres en bois peint seront composées d'un ou deux vantaux ouvrant à la française avec division du vitrage par de vrais petits-bois en grands carreaux symétriques ou asymétriques.
 - o Privilégier la création de baies de format plus haut que large pour les étages et inscrites au sein d'une composition régulière.
 - o Installer une porte d'entrée en bois peint dont la composition s'appuierait sur les modèles traditionnels de ce secteur, soit à lames verticales, soit de panneaux simples et pouvant intégrer une partie vitrée avec grille de défense ouvragée et/ou une imposte vitrée.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **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 figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITE :** Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE :** La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit : être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. 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 permis délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission.

ARTICLE 4 : Un extrait du présent arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de 2 mois.

ARTICLE 5 : Tous travaux ou installations prévus en bordure de la voie ou nécessitant une occupation du domaine public sont subordonnés à l'obtention d'une permission de voirie après l'instruction d'une demande à déposer auprès des Services Techniques situés 375/377 rue de Meaux à Vaujours (01.41.51.11.90).

ARTICLE 6 : Le formulaire CERFA de Déclaration d'Achèvement et Attestant la Conformité des Travaux (DAACT) n° 13408*05 est à transmettre en Mairie dûment complété et signé en trois exemplaires au moment correspondant (achèvement du chantier).

ARTICLE 7 : L'affichage des travaux est obligatoire sur chaque terrain. Un panneau de chantier visible du domaine public, dûment complété, doit être installé par le pétitionnaire ou le(s) propriétaire(s) au démarrage des travaux et doit demeurer tout au long du projet.

Vaujours, le 24 août 2022

Pour le Maire,
 Le 6^{ème} Adjoint en charge de l'urbanisme,
 des espaces verts, des travaux et des voiries,



Stéphane PAU

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **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'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITE** : Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE** : La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. 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 permis délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.