



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

**Service Urbanisme**  
**Réf. : DB/SP/CO**

**ARRETE MUNICIPAL**  
**Tendant à la décision d'OPPOSITION n° 23/159**

<b>Demande déposée le 01/03/2023</b>		<b>Complétée le 12/04/2023</b>	
Par :			
Demeurant à :			
Pour :	<b>Création d'un balcon avec escalier côté jardin</b>		
Sur un terrain sis :	<b>18 Résidence de la Vieille Fontaine – 93 410 VAUJOURS</b>		
Cadastré :	<b>C 745 (10 636 m<sup>2</sup>)</b>		

**DP 093 074 23 C 0017**

**Surface taxable créée : 0.00 m<sup>2</sup>**

**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** la délibération N°2020/05-06 portant sur l'attribution des délégations du Conseil Municipal au Maire en application de l'article L2122-22 du code général des collectivités territoriales,  
**VU** le projet en zone UA, situé sur une parcelle comprise dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques et dans le périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières,  
**VU** le courrier notification de délai supplémentaire (Art R.423-24 du code de l'urbanisme) en date du 6 mars 2023,  
**VU** le courrier requérant au pétitionnaire le dépôt de pièces complémentaires en date du 29 mars 2023,  
**VU** le dépôt de pièces complémentaires en date du 12 avril 2023,  
**VU** l'avis sans observation de l'Architecte des bâtiments de France en date du 2 avril 2023, annexé au présent arrêté,

**CONSIDERANT** le projet de création d'un balcon avec escalier côté jardin implanté en limites séparatives,  
**CONSIDERANT** l'avis sans observation de l'ABF,

**CONSIDERANT** l'article UA.7 du PLU qui prévoit que les extensions des constructions existantes sont admises si elles sont créées dans la continuité de l'existant et que la partie non conforme soit aveugle vis-à-vis de la limite séparative ou à une distance de 8 m par rapport aux limites séparatives, si elle comporte des ouvertures,

**CONSIDERANT** que le projet comporte une ouverture en limites séparatives créant ainsi une vue directe sur les habitations voisines,

**CONSIDERANT** dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions prévues à l'article UA.7 et n'est de fait, pas conforme au PLU,

J'ai l'honneur de vous faire savoir les travaux décrits ci-dessus ne peuvent être exécutés.

- ARRETE -

**ARTICLE UNIQUE** : Il est **FAIT OPPOSITION** à la déclaration préalable pour le projet décrit pour les motifs susvisés.

Vaujours, le 4 mai 2023

Le Maire,



Dominique BAILLY,

Vice-président de Grand-Paris Grand-Est

### **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.