



**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° 23/161

Demande déposée le 30/11/2022	Complétée le 20/04/2023
Par :	io
Demeurant à :	
Pour :	Changement de destination d'une réserve en habitation et transformation d'un garage en habitation
Sur un terrain sis :	231 rue de Meaux – 93 410 VAUJOURS
Cadastré :	A 1102 (385 m²)

DP 093 074 22 C 0062

**Surface de plancher créée par
changement de destination : 59,00 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 l'arrêté municipal 2020/201 portant délégation de signature à Monsieur Stéphane PAU 6^{ème} Adjoint au Maire pour signer tous documents administratifs et comptables se rapportant au domaine de l'urbanisme,
VU le projet en zone UD, situé sur une parcelle comprise dans le périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien,
VU la parcelle A 1102 dans la zone de nuisances acoustiques de part et d'autre de grandes infrastructures routières,
VU la déclaration préalable susvisée,

CONSIDERANT le projet de transformation d'un garage en studio et du changement de destination d'une réserve liée à un commerce en habitation,
CONSIDERANT l'article UD.12 du PLU relatif au stationnement des véhicules qui exige pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher,
CONSIDERANT que le projet prévoit la création de 59 m² de surface de plancher et la création d'une place de stationnement sous le porche dans la continuité du chemin d'accès de la parcelle,

CONSIDERANT l'article UD.3 du PLU relatif aux accès et voirie,
CONSIDERANT que la création d'une place de stationnement à l'endroit du chemin d'accès de la parcelle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur,
CONSIDERANT dès lors que le projet n'est pas conforme au PLU,

J'ai l'honneur de vous faire savoir les travaux décrits ci-dessus **ne peuvent être exécutés pour les motifs susvisés :**

- ARRETE -

ARTICLE 1 : Il n'est **PAS FAIT OPPOSITION** à la déclaration préalable pour le projet décrit pour les motifs susvisés.

Vaujours, le 10 mai 2023

Pour le Maire,
 Le 6^{ème} adjoint en charge de l'urbanisme et
 des aménagements concertés,



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'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.