



**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° 23-86**

Demande déposée le 20/10/2022		Complétée le 24/01/2023	
Par :	Monsieur A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z.		
Demeurant à :			
Pour :	Remplacement de la couverture, démolition et extension d'une partie de la dépendance et ravalement de la façade extérieure du mur du clôture.		
Sur un terrain sis :	36 rue Henri Barbusse – 93 410 VAUJOURS		
Cadastré :	A 756 (449 m ²)		

DP 093 074 22 C 0055

Emprise au sol créée : 9.25 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 UG sur une parcelle comprise dans le périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières ;
- VU le courrier de notification de délai supplémentaire au titre de l'article R.423-24 du code de l'urbanisme en date du 20 octobre 2022 ;
- VU la demande de pièces complémentaires en date du 8 novembre 2022 ;
- VU l'avis sans observation de l'ABF en date du 10 novembre 2022 ;
- VU la remise en main propre contre décharge du courrier de demande de pièces complémentaires en date du 20 janvier 2023 ;
- VU le dépôt de pièces complémentaires en date du 24 janvier 2023 ;
- VU la demande de déclaration préalable susvisée ;

CONSIDERANT que le projet prévoit le remplacement de la couverture, la **démolition d'une partie de la dépendance**, la construction d'une extension à cette dépendance et le ravalement de la façade extérieure du mur de clôture,

CONSIDERANT l'article UG.9 du PLU qui prévoit que l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale de l'unité foncière,

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de 9,25 m² supplémentaire portant l'emprise au sol à un total de 168,04 m², soit 37% de l'unité foncière,

CONSIDERANT l'article UG.13 qui prévoit qu'au moins 50% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être maintenus en pleine terre et plantés, soit 224,5 m² maximum ;

CONSIDERANT que le parcelle ne compte que 164,7 m² d'espace de pleine terre ;

CONSIDERANT dès lors que le projet est conforme au PLU ;

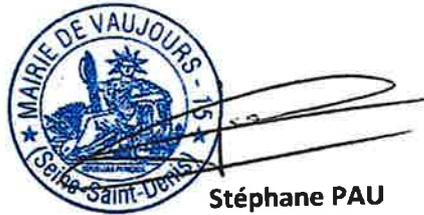
J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux décrits ci-dessus **ne peuvent être exécutés**.

- ARRETE -

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

Vaujours, le 15 mars 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.