

Saint Jean d'Angély, le 29 NOV. 2024

ACTE :

Publié le : 29 NOV. 2024

Notifié le : 29 NOV. 2024

Transmis au Contrôle de Légalité

le : 29 NOV. 2024

CGI TWO

Monsieur Matthias DENIS

9 rue du Calvaire

56250 Elven

NON-OPPOSITION A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE N° DP 17347 24 Z0178

PRONONCÉE PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 16/10/2024 complété le 14/11/2024

Avis de dépôt publié le 17/10/2024

Objet des travaux :

- ↳ Division d'une habitation en 15 appartements
- ↳ Remplacement de l'ensemble des ouvertures
- ↳ Remplacement de la couverture en tuile existante

Adresse de l'immeuble : **25 Rue des Bancs – 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Terrain cadastré : AE407

Destination : Résidence principale

La Maire :

Vu la loi du 31 décembre 1913 relative à la protection des monuments historiques,

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

Vu la loi n° 83-08 du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, complétée par la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983,

Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP),

Vu la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, notamment les articles 3 et 4,

Vu le décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 relatif aux permis de construire,

Vu le décret n° 85-893 du 14 août 1985 relatif aux modalités d'établissement par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale de statistiques en matière d'urbanisme,

Vu l'arrêté municipal du 28 décembre 2011 approuvant la révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP),

Vu l'arrêté préfectoral n° 13-3159 du 26 décembre 2013 portant création et délimitation d'un secteur sauvegardé sur la commune de Saint Jean d'Angély,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.313-1, L.421-1 et suivants, R.313-1, R.313-17, R.421-1 et suivants, R.423-51,

Vu le code du patrimoine, notamment les articles L.631-1 à L.631-5, L.632-1 à L.632-3,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 9 février 2012 mis en révision le 28 mai 2015, la modification simplifiée n° 1 approuvée le 19 septembre 2013, la modification simplifiée n° 2 approuvée le 12 décembre 2013, la modification simplifiée n° 3 approuvée le 4 octobre 2018, la modification simplifiée n° 4 approuvée le 26 septembre 2019, la modification simplifiée n° 5 approuvée le 29 juin 2023, la modification n° 1 approuvée le 9 mars 2023 et notamment le règlement de la zone UA,

Vu la déclaration préalable susvisée et le dossier qui l'accompagne,

Vu les pièces complémentaires déposées le 14 novembre 2024 par le demandeur,

Vu l'accord assorti de prescriptions émis le 26 novembre 2024 par l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que le projet porte sur un immeuble situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable,

Considérant que le projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans le site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, mais qu'il peut y être remédié sous réserve de respecter les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France,

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE : il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée **sous réserve de respecter les prescriptions édictées ci-après :**

➤ **PRESCRIPTIONS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :**

La parcelle concernée par le projet est protégée au titre du site patrimonial remarquable (SPR) dans la zone PA et la construction existante est repérée comme patrimoine intéressant.

Conformément au règlement du SPR, selon le chapitre 6,

Article g) Couvertures :

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses (pas de courants plats) ton rosé mélangé ou remplacées suivant la nature de toitures adaptées au caractère des édifices ou à leurs dispositions originelles.

Les pentes de toitures existantes seront maintenues (entre 27 et 35% maximum).

Article d) Ouvertures :

Les ouvertures doivent être maintenues ou restituées dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, généralement plus hautes que larges).

Les menuiseries traditionnelles sont conservées et restaurées ou restituées :

- châssis de fenêtre à « petits carreaux » (rectangulaires plus hauts que larges),
- ou châssis de fenêtres à petits bois partageant le vitrage à grands carreaux (2 ou 3 dans la hauteur), ... suivant l'époque de l'immeuble.

Dans tous les cas, elles seront en retrait de 20 cm minimum par rapport au nu extérieur de la façade.

En cas de remplacement, la section des profils doit se rapprocher le plus possible de celles des menuiseries existantes.

Les menuiseries PVC sont interdites sur les immeubles ou parties d'immeubles repérés au plan comme constitutifs du patrimoine architectural exceptionnel ou intéressant ou constituant un front homogène (catégories 4,5 et 6) ; elles doivent être en bois, peintes et non vernies, sauf pour les constructions qui auraient eu à l'origine d'autres types de matériaux.

e) Fermetures :**- Les volets :**

Les volets en bois peint seront maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles, sauf impératifs techniques spécifiques.

Ils seront soit sous forme de volets pleins, soit sous forme de volets ajourés ; les écharpes biaises ne seront pas autorisées.

Les volets P. V. C. ne sont pas autorisés.

Le mode de fermeture par volets roulant, sur l'espace public, n'est pas autorisé, sauf dans le cas de constructions ayant été conçues avec cette configuration.

- Les portes d'entrée :

Elles doivent être restaurées et entretenues et peintes dans les couleurs du nuancier (voir cahier de recommandations architecturales annexé au rapport de présentation).

Dans le cas où elles ne pourraient être restaurées, elles seront en bois peint avec des proportions reprenant les dispositions traditionnelles.

En l'état, les nouvelles menuiseries (châssis ouvrants et dormants) seront réalisées en bois

Les dimensions, le dessin, les profils des ouvrants et des dormants existants seront conservés et reproduits dans leur disposition pour les nouvelles menuiseries.

La pose en rénovation est interdite.

Les petits bois seront assemblés ou rapportés sur les deux faces du vitrage. Les pièces d'appuis et les jets d'eau seront de forme courbe. Les vitrages seront clairs et non réfléchissants.

Les menuiseries seront obligatoirement peintes dans une teinte claire et non vernies.

Selon le chapitre 2, article II-2-2 : Pourront être interdits :

b) La modification des façades et toitures qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués.

En l'état, les garde-corps existants, faisant partie de l'écriture architecturale traditionnelle de la façade, seront conservés, restaurés et repeints dans une teinte sombre. Un dispositif complémentaire pourra être étudié pour répondre aux règles de sécurité.

➤ PRESCRIPTIONS COMMUNALES PERMANENTES :

Les dégâts occasionnés à la voirie ou au trottoir devront faire l'objet d'une remise en état par le demandeur.

La présente autorisation ne dispense pas le pétitionnaire de solliciter une autorisation de voirie auprès des services techniques de la Ville, dans l'hypothèse où la réalisation des travaux nécessiterait la pose d'un échafaudage, la modification du trottoir, le stationnement d'un véhicule de chantier ou toute autre nécessité d'occupation du domaine public.



L'adjoint à la Maire délégué à l'urbanisme,
Jean MOUTARDE

NOTA : Le pétitionnaire est informé qu'il n'est conseillé de débiter les travaux qu'après l'expiration du délai de recours, soit 2 mois après l'affichage sur le terrain du présent arrêté.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – CS 80541 – 86020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). 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 arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

DUREE DE VALIDITE : par application du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 :

- le délai de validité des permis de construire, d'aménager ou de démolir et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable portant sur des travaux est porté à **TROIS** ans.
- l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous devez adresser votre demande de prorogation en deux exemplaires par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité conformément aux articles R.424-21 à R.424-23 du Code de l'Urbanisme.

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 (ou les) bénéficiaire(s) ainsi que l'autorité qui l'a délivrée au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) et de lui permettre de répondre à ses observations.

AFFICHAGE : Conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme « Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, 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 mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait du permis ou de la déclaration est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois... »

COMMENCEMENT DES TRAVAUX : les travaux peuvent démarrer après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier un panneau visible depuis la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement.

DROITS DES TIERS : l'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.