



Ville de Saint-Maurice

Val-de-Marne

NON OPPOSITION A UNE DEMANDE DE DECLARATION PREALABLE

PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté n°2022-503

DESCRIPTION DE LA DECLARATION	REFERENCES DOSSIER
Déposée le : 28/06/2022 Complété le : 11/10/2022 et 13/10/2022	N° : DP 094 069 22 S 0035
Déclarant : Monsieur Jaime BARANDELA Adresse : 75 rue Elias Howe 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES	<u>Surface de plancher :</u> Créée : 0 m ²
Nature du projet : Rénovation de toiture Modification de la façade arrière Ravalement de la façade arrière et du pignon gauche (régularisation)	
Adresse du terrain : 72 rue du Maréchal Leclerc	Destination : Habitation

Le Maire de Saint-Maurice ;

VU la demande de déclaration préalable susvisée ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Maurice approuvé le 20 mars 2017 ;

VU l'avis de la Direction départementale de la Voirie en date du 29 novembre 2022 ;

VU l'avis avec prescriptions et observations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 12 décembre 2022 ;

Prescriptions : Sur cette maison ancienne riche en modénatures, les procédés et matériaux mis en œuvre pour le ravalement seront compatibles avec les murs traditionnels en pierres et briques. Pas de décapant chimique, formulations traditionnelles de mortier de réparation et d'enduits à la chaux (plâtre et chaux si la façade est en plâtre). Par conséquent, une peinture acrylique est déconseillée car trop peu respirante.

Les nouvelles fenêtres présenteront au moins un « petit bois » en partie haute, formant un carreau carré ou plus haut que large.

Observation : Le plastique PVC est à éviter côté rue, pour des raisons esthétiques (terne et vieilli mal), sanitaires (composés chloré et mauvais comportement au feu) et environnementales (peu recyclable) ;

CONSIDERANT que la demande susvisée porte sur la rénovation de la toiture, la modification de la façade arrière et le ravalement de cette façade ainsi que du pignon gauche ;

ARRETE

ARTICLE 1 : La déclaration préalable est accordée pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions émises par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, dans son avis ci-

annexé : les procédés et matériaux mis en œuvre pour le ravalement seront compatibles avec les murs traditionnels en pierres et briques. Les nouvelles fenêtres présenteront au moins un « petit bois » en partie haute, formant un carreau carré ou plus haut que large.

ARTICLE 2 : Le bien, objet de la présente déclaration étant situé dans une copropriété, il est rappelé que la présente autorisation ne dispense pas d'obtenir l'autorisation de la copropriété avant le commencement des travaux.

ARTICLE 3 : Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, le pétitionnaire devra déposer auprès des services techniques communaux et départementaux, une demande de permission de voirie pour toute occupation du domaine public et payer les taxes ou redevances afférentes.

ARTICLE 4 : Les chaussées et trottoirs endommagés et autres dégâts occasionnés en cours de travaux de démolition et/ou de construction seront remis en état par le pétitionnaire ou son constructeur.

ARTICLE 5 : La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-12 du compte de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

ARTICLE 6 : Le Directeur Général des Services de la mairie, et toutes les autorités administratives compétentes sont chargés chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Délais et voies de recours.

Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif de Melun (43 rue du Général de Gaulle, 77000 MELUN) d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision considérée. Cette saisine juridictionnelle est aussi possible par voie dématérialisée, depuis l'application « Télérecours citoyen » (www.telerecours.fr). Vous pouvez également saisir le Maire d'un recours gracieux (55 rue du Maréchal Leclerc, 94410 SAINT-MAURICE). 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). L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers.

Saint-Maurice, le 12 décembre 2022,

ACTE CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

Transmission en Préfecture

le 22/12/2022

Publié ou notifié

le 22/12/2022

Pour le Maire par délégation

Le Directeur Général des Services



INFORMATIONS IMPORTANTES

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre la déclaration préalable, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le bénéficiaire peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible depuis l'espace public décrivant le projet. Ce panneau rectangulaire, dont les dimensions sont supérieures à 80 cm, doit indiquer le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date d'autorisation et le numéro du dossier, la nature du projet, la superficie du terrain et l'adresse de la mairie ou le dossier peut être consulté. Suivant les cas, l'affichage indique également la surface de plancher créée, la hauteur de la construction par rapport au sol naturel, la surface des bâtiments à démolir, le nombre maximum de lots. L'affichage doit aussi préciser les délais et conditions du droit de recours selon les termes fixés par l'article A. 424-17 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 bénéficiaire au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois suivant la date de la décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et lui permettre de répondre à ses observations.

La décision est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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.