

ARRÊTÉ
DE NON-OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE A LA REALISATION DE
CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX NON SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE
PORTANT SUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES
au nom de la commune

Dossier n° DP 78327 24 00014

Déposé le : **29/02/2024**

Complété le : **17/04/2024**

Affiché le : **08/03/2024**

Arrêté n° : **2024-urba-37**

Destination : **Habitation**

Par : **Monsieur FREDDIE NEKKAZ**
12bis Rue de l'Eglise
78820 Juziers

Pour : **Création de 3 fenêtres de toit 78x98**
encastrées dont 2 côté rue et une côté cour.
Ravalement de toutes les façades y compris le
mur en limite de propriété côté Nord.
Le projet ne crée pas de surface: la hauteur
des combles est inférieure à 180 cm.

Adresse du terrain : **12bis Rue de l'Eglise**
78820 Juziers

Référence(s) cadastrale(s) : **AH176**

Le Maire de JUZIERS

VU la déclaration préalable décrite dans le cadre ci-dessus,

VU le code du patrimoine, et notamment les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2,

VU le code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC_2020_01_16_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020 et modifié par délibération n° CC_2023-12-14_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, classant le terrain en zone UAd,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du 24 mai 2024,

CONSIDERANT que le terrain est situé dans le périmètre délimité des abords du monument historique Eglise Saint-Michel et qu'en conséquence, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire et conforme,

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition aux travaux faisant l'objet de la présente déclaration sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article suivant :

Article 2 : Ladite autorisation est assortie des prescriptions énoncées ci-après :

Architecte des Bâtiments de France

« Le projet se situe dans le cœur de bourg historique faisant face à l'église de Juziers. Afin de préserver au maximum les aspects patrimoniaux et historique de la construction d'aspect traditionnel participant à l'intégrité rurale du centre-bourg, le projet devra apporter les garanties suivantes :

Concernant les châssis de toiture :

- *Les châssis de toiture devront être placés dans la partie basse de toiture pour réduire l'impact visuel de la toiture,*
- *Aucun élément saillant ne devra dépasser des châssis encastrés, pas de coffre de volet roulant,*
- *Les châssis devront être axés aux baies de l'étage inférieur,*

Concernant le ravalement :

- *Le ravalement devra protéger le comportement hydrométrique des maçonneries traditionnelles : à base de chaux et de sable, sans ciment ni adjuvants synthétiques,*
- *L'enduit devra être beurré à fleur de pierre pour assurer une meilleure protection des maçonneries.*
- *Leur un enduit opaque devra recouvrir le bouchement d'une ouverture charretière en parpaing sur rue. »*

Article 3 : En application de l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme, à l'achèvement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme adresse au Maire de la commune la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Article 4 : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par envoi électronique,
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme le :

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme la présente décision est publiée par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification pendant une durée de deux mois et est archivée à la Mairie.

A JUZIERS, le 28 mai 2024

Le Maire

Ketty VARIN



DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au Préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- **Si votre projet comporte des démolitions, vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.**
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX : Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement), (**pour les permis de construire uniquement**)
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que la plupart des magasins de matériaux.

AFFICHAGE : L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 prolongeant le délai de validité d'un an, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée pour une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger.

Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

Le permis vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

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 du permis 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.
- Par ailleurs, je vous rappelle **la nécessité d'envoyer à la mairie la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DACT) et ceci dès la fin des travaux**, aucune action en vue de l'annulation de l'autorisation n'étant recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction (article R.600-3 du code de l'Urbanisme).

En cas de recours contre l'autorisation le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du Code des Assurances.



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES ILE- DE-FRANCE unité départementale de l'architecture et du patrimoine des yvelines

Dossier suivi par : DE LARGENTAYE Astrid
Objet : Plat'AU - DÉCLARATION PRÉALABLE MAISON
INDIVIDUELLE

Numéro : DP 078327 24 00014 U7802
Adresse du projet : 12bis Rue de l'Eglise 78820 Juziers
Déposé en mairie le : 29/02/2024
Reçu au service le : 25/04/2024
Nature des travaux: Création de fenêtre de toiture, Ravalement
partiel

Demandeur :
Monsieur NEKKAZ FREDDIE
12bis Rue de l'Eglise
78820 Juziers

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié . **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

(1) Le projet se situe dans le cœur de bourg historique faisant face à l'église de Juziers. Afin de préserver au maximum les aspects patrimoniaux et historique de la construction d'aspect traditionnel participant à l'intégrité rurale du centre-bourg, le projet devra apporter les garanties suivantes :

Concernant les châssis de toiture :

- Les châssis de toiture devront être placés dans la partie basse de toiture pour réduire l'impact visuel de la toiture,
- Aucun élément saillant ne devra dépasser des châssis encastrés, pas de coffre de volet roulant,
- Les châssis devront être axés aux baies de l'étage inférieur,

Concernant le ravalement :

- Le ravalement devra protéger le comportement hydrométrique des maçonneries traditionnelles : à base de chaux et de sable, sans ciment ni adjuvants synthétiques,
- L'enduit devra être beurré à fleur de pierre pour assurer une meilleure protection des maçonneries.
- Leur un enduit opaque devra recouvrir le bouchement d'une ouverture charretière en parpaing sur rue.

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du :

28 MAI 2024



Le Maire,
Ketty VARIN

Fait à Versailles



Signé électroniquement
par Astrid DE LARGENTAYE
Le 24/05/2024 à 19:31

Architecte des Bâtiments de France
Madame Astrid DE LARGENTAYE

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

ANNEXE :

Eglise Saint-Michel situé à 78327|Juziers.