

DOSSIER : n° DP 094 046 25 00179

Déposé le : 08/08/2025

Dépôt affiché le : 12/08/2025

Complété le : 12/08/2025

Demandeur : [REDACTED]

Nature des travaux : I.T.E

Sur un terrain sis : 22 BIS Rue de Reims

Référence(s) cadastrale(s) : N 206

Transmis à la Préfecture
pour contrôle de légalité

Le : 08 SEP. 2025

DÉCISION de non-opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de Maisons-Alfort

Le Maire de la commune de Maisons-Alfort,

VU la déclaration préalable présentée le 08/08/2025 [REDACTED]

VU l'objet de la déclaration :

- pour un projet de : I.T.E,
- sur un terrain situé : 22 BIS Rue de Reims,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12/12/2023 et modifié en date du 06/05/2025,

VU l'arrêté municipal portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Olivier CAPITANIO, 1^{er} Maire-Adjoint, en date du 09/07/2021,

VU le Code du Patrimoine, notamment ses articles L.621-32 et L.632-2,

VU l'avis Favorable avec réserve de la Voirie Communale en date du 27/08/2025,

VU l'avis Favorable avec réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13/08/2025,

ARRÊTE

Article 1 :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 :

Les prescriptions émises dans l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis du 13/08/2025 devront être respectées, à savoir : « **Il est regrettable que les travaux aient été partiellement réalisés sans autorisation. Afin de rendre acceptable ces modifications en les intégrant à l'architecture du bâtiment et à l'environnement pavillonnaire de ce dernier :- la couverture en tuiles sera prolongée au-dessus de l'isolant pour protéger ce dernier et éviter de créer de couvertine métallique sans lien avec cette composition architecturale ; - les façades recevront un enduit gratté ou taloché de teinte pierre claire ou ocre clair. - les appuis de baies seront reconstitués avec un matériau minéral pour retrouver les mêmes saillies. - il n'y aura pas de volet roulant, occultation sans lien avec ce contexte architectural. Des persiennes métalliques ou des volets bois battants, pleins sans écharpes ou persiennés, pourront être mis en place. Leur teinte sera traditionnelle (pas de blanc pur, de noir ou de gris anthracite) »**

L'isolation thermique par l'extérieur (I.T.E.) devra être prolongée sur les façades en rez-de-chaussée afin d'assurer la continuité de traitement.

Sur la façade donnant sur la voie publique, l'I.T.E. ne pourra excéder 15 cm par rapport au nu de la façade existante. La largeur du trottoir après travaux devra être maintenue à 1,40 m au minimum.

Le ravalement des pignons en limites de propriété sera traité en harmonie avec les autres façades.

Si le chantier nécessite une occupation temporaire du domaine public (échafaudage, benne...), il conviendra de se rapprocher du service voirie.

Il convient de protéger la faune et la flore sur l'emprise du chantier et ses abords notamment les lieux de nidifications des oiseaux ou des espèces protégées (notamment chauve-souris, hirondelles de fenêtre, chouettes effraies) ainsi que les troncs, racines, et branches d'arbres (arrêté ministériel en date du 29/10/2009 et article L.411-1 du Code de l'Environnement).

Toute détérioration du domaine public en cours du chantier impliquera une réparation aux frais du pétitionnaire.

Le pétitionnaire s'assurera auprès du service de l'urbanisme que les matériaux et couleurs choisis sont bien conformes à ceux autorisés par cette décision, ceci avant leur mise en œuvre.

L'attention du demandeur est portée sur l'obtention, si celle-ci est nécessaire, de l'autorisation du propriétaire voisin en cas de débord des travaux projetés sur sa parcelle.

Toute modification de l'aspect extérieur des bâtiments, toute création de surface de plancher, toute modification dans l'aménagement des combles ou des sous-sols tout changement dans l'affectation des locaux devront, au préalable, faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service Urbanisme.

MIS EN LIGNE LE 09/09/2025

Maisons-Alfort, le 05/09/2025

Pour le Maire,

Le Maire-Adjoint,



Olivier CAPITANIO

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

Un extrait du présent arrêté sera publié par voie d'affichage à la mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

Commencement des travaux et affichage :

Vous pourrez commencer les travaux après avoir :

- affiché sur le terrain le présent courrier ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Durée de validité de l'autorisation : 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(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

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

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation : il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du Code des Assurances.

Délais et voies de recours contre la présente lettre : le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le Tribunal Administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le Tribunal Administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.