



**DECLARATION PREALABLE DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE**

Demande de Déclaration Préalable Maison Individuelle
formulée le 06/01/2023 Affichage de l'avis de dépôt le 13/01/2023

Dossier N° : **DP 35314 23 A0001**

par : Madame BOURGES-HELIE Magali

demeurant à : 23 Rue Besnier
35430 SAINT-SULIAC

Surface de plancher :

Nb bâtiments :

Nb de logements :

représenté par (1) :

pour (2) : Remplacement de 3 fenêtres, réfection de la toiture et
des joints sur pignon, ravalement de façades

Destination (3) :
Habitation

sur un terrain sis à : 23 Rue Besnier
35430 SAINT-SULIAC

LE MAIRE

Vu la demande susvisée,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu le code du Patrimoine,
Vu le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 16 mai 2019,
Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17/02/2023 annexé au présent arrêté,
CONSIDERANT qu'en l'état, le projet est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique et des abords mais qu'il peut y être remédié en assortissant le présent arrêté de prescriptions d'ordre architectural,
CONSIDERANT qu'afin de garantir une meilleure prise en compte des caractéristiques constructives de cette maison en pierres de pays, d'en garantir la pérennité en vue de la valorisation architecturale des abords constitutifs de l'écrin du monument, le projet devra se conformer aux prescriptions architecturales ci-dessous énoncées.

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : Les travaux ayant fait l'objet de la déclaration enregistrée sous les références portées dans le cadre ci-dessus, peuvent être exécutés avec les prescriptions suivantes :

- Les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle hydraulique (NHL 2 ou 3,5) mélangée sur le chantier à du sable de carrière et/ou de rivière, à du sable de granulométrie adaptée au support et à l'architecture du bâtiment. Ils seront mis en œuvre à fleur de pierre, joints creux et détourages exclus.
- Les châssis n'excéderont pas 80/100 et 60/80 (en reprenant les dimensions et positionnement des existants) et seront encastrés sans aucune saillie d'ouvrages d'occultations ou autres. Ils recevront un meneau central en façon de châssis traditionnel. Ils seront axés verticalement sur les baies de façade existantes et placés sur une même horizontale.

- Toutes les menuiseries seront en bois peint, à deux ouvrants à la française, sans volets roulants ni persiennes. Elles seront munies de petits bois chanfreinés façon bain de mastic, non compris entre deux verres et formant trois carreaux par vantail pour les fenêtres et six carreaux pour la partie haute de la porte-fenêtre. Les jets d'eau seront à doucine et les pièces d'appui arrondies. La porte-fenêtre aura une partie basse pleine à table saillante.
- La teinte des menuiseries sera soumise à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour validation (le blanc, le noir et les teintes trop proches du noir sont proscrites) avant réalisation des travaux.
- Le ravalement sera réalisé avec une peinture à fort taux de silicates, la teinte blanche ne saurait être acceptée. Des propositions de teintes proches de celles des enduits traditionnels locaux seront faites à l'ABF pour validation avant réalisation des travaux.
- Les dessins d'exécution des menuiseries seront soumis à l'ABF pour vérification de leur conformité avant commande.
- Des échantillons de teinte de ravalement et menuiseries réalisés in situ seront soumis à l'ABF pour validation avant réalisation des travaux.
- Si un changement de garde-corps des fenêtres est envisagé, il conviendra d'en préciser les matériaux et teintes avant tout remplacement (ceux en place sont en rupture avec les caractéristiques traditionnelles locales de ce type d'ouvrage).

Recommandations : La maison gagnerait à ce que l'enduit ciment qui a été appliqué sur une maçonnerie de pierre soit supprimé afin que sa perméance soit rétablie au lieu de réaliser un ravalement qui d'une certaine manière pérennise un matériau mis en œuvre précédemment qui pénalise sa structure.

Il conviendrait également de réfléchir à la suppression du balcon filant ajouté récemment dans l'histoire de cette maison et qui représente une incongruité au regard de cette maison et des invariants architecturaux de Saint-Suliac.

L'Architecte des Bâtiments de France reste à la disposition du demandeur pour évoquer ces points.

Saint-Suliac, le 24/2/2023 .
 Le Maire,
 Pour le Maire,
 et par délégation, l'adjoint
 Jean-Pierre BRIAND



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.

- (1) À compléter si le demandeur agit au nom d'une personne morale
 (2) Nature des travaux
 (3) Logement, hébergement hôtelier, commerce-artisanat, bureaux-services, locaux industriels, entrepôts commerciaux, bâtiments agricoles, services publics ou d'intérêt collectif

ANNEXE

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- 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 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.

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

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 autorisée 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 : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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. Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans un délai de 2 ans à compter de la notification de l'arrêté.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- 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.

- 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. Vous pouvez également saisir le Maire d'un recours gracieux. 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.