



Ville de

Mandeure

ARRÊTÉ DU MAIRE N° 2024/074

République Française

Liberté – Egalité – Fraternité

ARRETE DU MAIRE

OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

En application de l'article L. 421-1, L. 421-4, L. 422-1, L. 424-1 et A. 424-1 du Code de l'Urbanisme
Délivré par le Maire au nom de la commune

Numéro : DP 025 367 24 A0052

Demande déposée le : 10/09/2024

Complétée le : 20/09/2024

Par : Madame IDELCADI CHRISTINE

Demeurant à : 6 RUE DES CRETS 25350 MANDEURE

Adresse des travaux : 6 RUE DES CRETS 25350 MANDEURE

Références cadastrales : 367 AB 605

Nature des travaux : Isolation extérieure, ravalement de façades, changement porte d'entrée et porte garage

Destination des travaux : Habitation.

Le Maire de la Ville de Mandeure,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/03/2019 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 mai 2005 approuvant le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du Doubs de l'Allan dans le Pays de Montbéliard et du Rupt sur la commune de Bart ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2018/522 du 30 juillet 2018 approuvant une zone de présomption de prescription d'archéologie préventive sur la commune de Mandeure ;

Vu l'arrêté préfectoral n°19-77BAG portant création d'un périmètre délimité des abords sur la commune de Mandeure (Doubs) pour les vestiges du théâtre gallo-romain, la croix de l'ancien cimetière et les bains de Courcelles, protégés au titre des monuments historiques ;

Vu l'avis défavorable de L'Architecte des Bâtiments de France en date du 27/09/2024 ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'opposition pour les motifs mentionnés à l'article 2 : **VOUS NE POUVEZ PAS REALISER VOS TRAVAUX.**

ARTICLE 2 : L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis défavorable :

« 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, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord.

Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

(1) Motifs du refus

Le projet concerne une habitation se situant dans un quartier pavillonnaire datant des années 1970. La construction participe à la cohérence du tissu bâti qui compose les abords du site inscrit (Théâtre antique de Mandeure) et présente des caractéristiques d'un bâti traditionnel local qu'il convient de préserver :

- Élévations en maçonnerie (en brique creuse ou parpaing béton) enduite dans une teinte proche des tonalités des pierres (calcaire) locales,
- Partie supérieure des pignons revêtu d'un essentage en bois,
- Traitement différencié sur la façade principale de l'ensemble porte d'entrée/porte de garage traité par un matériaux différents du reste des façades (lambris bois, parement pierre, enduit avec finition différente, brique).

Or, le projet prévoit la mise en place d'une Isolation Thermique Extérieur sur l'ensemble des façades ayant effet de dénaturer et banaliser l'architecture sur laquelle elle s'applique par la disparition des habillages des hauts de pignon et la disparition de l'entité « entrée-garage ».

(2) Recommandations

Afin de trouver une suite favorable, un nouveau projet devrait être présenté. Il devrait tenir compte des recommandations suivantes :

- Pour cet immeuble récent en maçonnerie moderne, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur peut être acceptée sous réserve :

* de restituer les modénatures existantes (matériaux, teinte, dessin, ...) : et notamment au niveau des hauts de pignons et de l'entité « entrée-garage »,

* de prévoir la mise en œuvre d'appuis de baie isolants ou de recréer l'épaisseur des appuis de baies par pliage des tablettes métalliques ;

* de prévoir une couleur d'enduit dans une teinte proche des tonalités des pierres (calcaire) locales. Les teintes vives, le blanc, le gris et le noir sont proscrits. »

ARTICLE 3 : Si vous entendez contester la présente décision, vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS qui suivent la réception de la présente. Vous pourrez 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).*

Fait à Mandeure le 15/10/2024

Pour Le Maire, L'Adjoint Délégué

Jacques RACINE

Télétransmis en préfecture le :

16/10/2024

Affiché et Publié sur le site internet le :

02/10/2025



Nota bene :

- *Zone de sismicité modérée (zone 3) : vous êtes informé que le terrain objet de la présente décision se situe en zone de sismicité modérée (zone 3) définie par l'arrêté préfectoral n°2011090-0001 du 31 mars 2011. En conséquence, les règles de construction doivent respecter les normes techniques imposées en la matière par la réglementation en vigueur.*
- *Loi sur le bruit : vous êtes informé que le terrain objet de la présente décision se situe en secteur affecté par le bruit, défini par l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 du 8 juin 2011 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. En conséquence, l'isolement acoustique des éventuels bâtiments devra respecter les normes techniques imposées en la matière par la réglementation en vigueur.*
- *Retrait — gonflement des argiles : vous êtes informés que la commune est concernée par l'inventaire national du retrait — gonflement des argiles consultable à l'adresse suivante : www.argiles.fr*

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

En application des articles L. 424-5, L. 424-7, R. 424-11, R. 424-15, R. 424-17, R. 424-19, R. 452-1, R. 600-1 et R. 600-2, A. 424-4, A. 424-8, A. 424-9, A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme et de la construction; article L. 242-1 du code des assurances.

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- une **autorisation relevant d'une commune 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 doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Le **permis tacite et la décision de non-opposition** à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la **date à laquelle ils sont acquis**.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.

COMMENCEMENT ET FIN DES TRAVAUX

ATTENTION : A la fin des travaux, vous devez adresser une **déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** par pli recommandé avec demande d'avis de réception au maire de la commune ou la dépose contre décharge à la mairie.

NB : Dans un délai de 90 jours, dès lors que les locaux sont utilisables, même s'il reste des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local au centre des impôts quand une surface nouvelle a été créée ou un changement de destination a eu lieu. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière.

AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Si vous bénéficiez d'une autorisation tacite, une **Copie de la présente lettre** 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 sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro de l'autorisation d'urbanisme, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel;
- si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus;
- si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

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.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

RECOURS ET RETRAIT

Dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain, la légalité de l'autorisation peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Dans le délai de trois mois après la date de la décision, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

DUREE DE VALIDITE

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification aux bénéficiaires. Il en est de même si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à 1 an. En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

DROIT DES TIERS

L'autorisation a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a 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.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

En vertu de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine
du Doubs**

Dossier suivi par : PLANTUREUX Aurelie
Objet : Plat'AU - DECLARATION PREALABLE

Numéro : DP 025367 24 A0052 U2502
Adresse du projet : 6 RUE DES CRETS 25350 MANDEURE
Déposé en mairie le : 10/09/2024
Reçu au service le : 20/09/2024
Nature des travaux: 01012 Isolation thermique par l'extérieur

Demandeur :
Madame IDELCADI CHRISTINE
6 RUE DES CRETS
25350 MANDEURE

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, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord.
Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

(1) Motifs du refus

Le projet concerne une habitation se situant dans un quartier pavillonnaire datant des années 1970. La construction participe à la cohérence du tissu bâti qui compose les abords du site inscrit (Théâtre antique de Mandeure) et présente des caractéristiques d'un bâti traditionnel local qu'il convient de préserver :

- Élévations en maçonnerie (en brique creuse ou parpaing béton) enduite dans **une teinte proche des tonalités des pierres** (calcaire) locales
- Partie supérieure des **pignons revêtu d'un essentage en bois**
- **Traitement différencié** sur la façade principale de **l'ensemble porte d'entrée/porte de garage** traité par un matériaux différents du reste des façades (lambris bois, parement pierre, enduit avec finition différente, brique)

Or, le projet prévoit la mise en place d'une Isolation Thermique Extérieur sur l'ensemble des façades **ayant effet de dénaturer et banaliser l'architecture** sur laquelle elle s'applique par **la disparition** des habillages des hauts de pignon et la disparition de l'entité « entrée-garage »

(2) Recommandations

Afin de trouver une suite favorable, un nouveau projet devrait être présenté. Il devrait tenir compte des recommandations suivantes :

- Pour cet immeuble récent en maçonnerie moderne, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur peut être acceptée sous réserve :

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Doubs - 7 rue Ch. Nodier, 25000 Besançon - 03 81 65 72 10 -
udap25@culture.gouv.fr

- * **de restituer les modénatures existantes** (matériaux, teinte, dessin, ...) : et notamment au niveau des hauts de pignons et de l'entité « entrée-garage »
- * de prévoir la mise en œuvre d'appuis de baie isolants ou **de recréer l'épaisseur des appuis de baies** par pliage des tablettes métalliques ;
- * de prévoir une couleur d'enduit dans une **teinte proche des tonalités des pierres** (calcaire) locales. Les teintes vives, le blanc, le gris et le noir sont proscrits.

Fait à Besançon



Signé électroniquement
par Nadège BELLON
Le 27/09/2024 à 16:27

L'architecte des bâtiments de France
Madame Nadège BELLON

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débiter les travaux à la réception de cet avis.

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 de Bourgogne-Franche-Comté - 39-41 rue Vannerie - 21000 Dijon) par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

ANNEXE :

Théâtre antique et croix de l'ancien cimetière situé à 25367|Mandeure.