

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 25 00071

Demande déposée le : 22/10/2025

Par : **BG GROUPE**

Demeurant à : 46 rue Jean Carasso 95870 BEZONS

Représenté par : Monsieur BOUKHRIS YVO

Adresse des travaux : 30 rue du Pont 25350 MANDEURE

Références cadastrales : 367 BD 392

Nature des travaux : Isolation extérieure et ravalement des façades

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 31/10/2025 ;

Considérant que l'immeuble concerné par le projet est situé en abords du monument historique suivant :

- Croix de l'ancien cimetière, près de l'église inscrit le 28/09/1926 ;
- Site antique inscrit le 22/07/1972 ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'opposition pour les motifs mentionnés à l'article 2. **You ne pouvez pas entreprendre vos travaux.**

ARTICLE 2 : Le projet, en l'état, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou la mise en valeur du monument historique, l'Architecte des Bâtiments de France (avis joint en annexe), ne donne pas son accord.

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*).

Télétransmis en Préfecture le :

07/11/2025

Affiché et publié sur le site internet le :

07/11/2025

Fait à Mandeure, le 03/11/2025,

Pour le Maire, l'Adjoint Délégué,

Jacques RACINE



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 : Vous devez adresser une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), à l'issue des travaux :

- via le portail par voie dématérialisée, sur le dossier concerné si celui-ci a été déposé sur le portail,
- ou au service urbanisme, envoi postal ou mail (mairie.mandeure@ville-mandeure.com), en version papier (envoi des deux exemplaires dont un vous reviendra validé),

Une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr, via le service « Biens immobiliers ».

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.

RE COURS 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 DE
CONSTRUCTION

Numéro : DP 025367 25 00071 U2501

Adresse du projet : 30 Rue du Pont 25350 MANDEURE

Déposé en mairie le : 22/10/2025

Reçu au service le : 24/10/2025

Nature des travaux:

Demandeur :

BGGROUPE BG GROUPE représenté(e)
par Monsieur BOUKHRIS YVO

46 46 rue jean carasso
95870 BEZONS

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 maison ouvrière qui s'inscrit dans un contexte urbain et historique fort de la région et de la ville de Mandeure : il se situe dans la cité ouvrière de l'Usine de pâte à Papier.

Construite vers la fin 19ème/ début 20 -ème, la bâisse présente un intérêt architectural et historique ainsi que des caractéristiques du bâti traditionnel local qu'il conviendrait de préserver :

- Ensembles de logements contigus / maison jumelées
- Toiture à deux pans en tuiles terre cuite de teinte rouge nuancée
- Elévations en maçonnerie de moellons de calcaire enduite dans une teinte proche des tonalités des pierres locales et dotées de modénatures en pierre de taille (encadrements de baies)
- Façades ordonnancées et baies présentant des proportions verticales,
- Menuiseries en bois peint dans une teinte issue de la palette traditionnelle (blanc cassé, gris clair, ...),
- Fenêtre à deux vantaux ouvrants à la française, chaque vantail étant divisé en trois carreaux égaux par des petit-bois extérieurs au vitrage, ...

Or le projet prévoit la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur ayant pour effet :

- De dénaturer et de banaliser l'architecture sur laquelle elle s'applique : elle donne un aspect raide au bâti ancien et entraîne la disparition de tous les éléments de modénatures (encadrements, chaînages, corniches, bandeaux...) ;

- D'augmenter la profondeur des tableaux de baies créant un effet de tunnel et de masse sombre ;
- De faire disparaître les appuis de baies (appuis maçonnés épais qui soulignent traditionnellement les baies) en les remplaçant par de fines tablettes en aluminium ;
- De réduire les débords de toiture : ces dispositions participent à l'identité architecturale de la région, de plus, ils protègent la partie supérieure de l'enduit et améliorent donc sa durabilité ;
- De créer un effet de bâtiment 'volant' (le bas de façade n'étant généralement pas isolé pour protéger l'isolant de l'humidité du sol) ;
- de créer une surépaisseur et donc un effet de pianotage par rapport aux immeubles mitoyens situés en alignement avec l'immeuble concerné par le projet et des raccords disgracieux au niveau des limites de propriété.

De plus, les maçonneries anciennes (pierre, briques pleines, moellons...) présentent un fonctionnement hygrométrique différent de celui du bâti moderne : nécessité d'évacuer la vapeur d'eau présente dans les maçonneries au travers de l'enduit. La pose d'une isolation thermique par l'extérieur crée une enveloppe étanche à la vapeur d'eau ayant pour effet d'empêcher ces échanges hygrométriques et donc de générer certaines pathologies du bâti ancien : augmentation de l'humidité à l'intérieur, moisissures, accélération du vieillissement des maçonneries, ...

Enfin, le projet ne détaille pas le traitement des points singuliers : descentes d'eaux pluviales, jonction avec les éléments de ferronnerie et de jonction avec les escaliers.

(2) Recommandation

Afin de ne pas porter atteinte aux abords du monument et à l'intégrité technique du bâti, le projet devrait tenir compte des recommandations suivantes :

- Mise en place d'une isolation qui prenne en compte la perspirance du mur. Des solutions plus adaptées existent, telles que l'isolation intérieure avec laine de bois, l'isolation des combles, ou l'application d'un enduit chaux-chanvre extérieur (pour réduire l'effet de parois froides), mur chaux-chanvre intérieur, etc.

Fait à Besançon

Signé électroniquement
par Nadège BELLON
Le 31/10/2025 à 17:21

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 débuter 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.