



**DECISION DE NON OPPOSITION A UNE
DECLARATION PREALABLE
PRISE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 12/09/2025 – Complétée le 25/09/2025

N° DP 079049 25 00354

Par :	SCI COGUS représentée par Monsieur Simon Romane
Demeurant à :	1 allée des Eglantiers 79300 Bressuire
Pour :	Remplacement de menuiseries et du garde-corps Pose de volets battants Ravalement de façade
Sur un terrain sis à :	26 rue Gambetta AD364

**Surface de plancher construite :
0.00 m²**

Destination : sans objet

LE MAIRE,

VU la déclaration préalable susvisée, ayant fait l'objet d'un avis de dépôt affiché en mairie le 12/09/2025,
VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-4, R421-9 à R421-12, R421-13, R421-17, R421-18, et R421-23 à R421-25,
VU le plan local d'urbanisme de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais, en date du 09/11/2021, mis à jour le 28/10/2022 et le 02/05/2023, ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité le 21/03/2023, et d'une modification simplifiée le 30/01/2024,
VU le règlement de la zone Ua3c,
VU la Loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,
VU l'avis favorable assorti de réserves de l'architecte des bâtiments de France, en date du 29/09/2025,

CONSIDERANT que l'article R425-1 du code de l'urbanisme dispose comme suit que « *lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L621-32 du code du patrimoine si l'architecte des bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées* »,

CONSIDERANT que le projet est situé en abords d'un monument historique (Eglise Notre-Dame et Château),

CONSIDERANT que, conformément à l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 29/09/2025, le 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 de ses abords, qu'il peut cependant y être remédié par l'édition de prescriptions,

ARRETE

Article Unique : le projet décrit dans la demande susvisée n'appelle pas d'opposition, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Les menuiseries restituées en bois présenteront des sections courbes au niveau des pièces d'appuis et rejets d'eau (profils en doucines, quart de rond...) et des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants (pas de petits bois intégrés dans le double vitrage).
- Les petit-bois pourront être collés à condition qu'ils soient présents à l'extérieur et à l'intérieur, et qu'un intercalaire foncé soit placé à leurs niveaux dans le double vitrage.
- Les menuiseries seront posées en feuillure de maçonnerie, c'est à dire à environ 18 cm de la face extérieure du mur de la façade.
- L'ensemble des fenêtres et volets sera peint dans une couleur de tonalité moyenne (gris vert (exemples : RAL6011, 6021), gris moyen (exemples : RAL7044, 7038, 7032, 7035), gris bleu (exemples : RAL5014, 5023, 5007) ou sombre pour les portes (rouge sombre (exemples : RAL3004, 3005, 3007), vert sombre (exemples : RAL6012, 6028, 6020), bleu sombre (exemples : RAL5000, 5001, 5003)).
- Les façades recevront une peinture minérale (sans liant chimique), d'aspect mat, non brillant et non imperméable. La teinte se rapprochera de celle de la pierre locale.
- Les techniques de nettoyage des pierres par jet haute pression, sablage ou ponçage ne sont pas admis.
- Les éléments en pierre de taille (encadrements) seront nettoyés, réparés et laissés apparents à l'état naturel.

Le 03/10/2025



Le Maire

Pour le Maire et par délégation
l'Adjointe chargée de l'urbanisme

[Signature]
Anne-Marie BOURDIER

Informations complémentaires :

Le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions pour assurer la sécurité des personnes et des biens pendant la durée des travaux. Il n'est pas dispensé de l'obtention d'une permission de voirie à demander en mairie si les travaux ont lieu en bordure du domaine public, ou s'ils sont susceptibles d'entretenir une occupation du domaine public.

La présente autorisation ne vaut pas accord de subvention. Les aides financières apportées dans le cadre du programme « AggloRénov » (ou autres dispositifs) font l'objet d'une demande et d'une réponse spécifiques, au regard d'un règlement d'aides.

Pour en savoir plus, contactez l'espace habitat et énergie de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais, au 05.49.81.19.45, ou consultez la carte interactive « aides habitat » sur son site internet.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département, conformément aux dispositions de l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales :

- Dossier transmis le 12/09/2025
- Arrêté transmis le 03/10/2025

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT- INFORMATIONS

✦ **CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE** : la présente décision est exécutoire à compter de la date à laquelle elle est acquise (article L424-8 du code de l'urbanisme). Par exception toutefois, si la présente décision de non-opposition porte sur une déclaration préalable de coupe et d'abattage d'arbre, prévue à l'article L113-1 du code de l'urbanisme, elle devient exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise (articles L424-9 et R424-1 du code de l'urbanisme).

✦ **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** (articles R424-15 et A424-15 à A424-18 du code de l'urbanisme) : les travaux peuvent débuter dès que l'autorisation devient exécutoire. Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis, et pendant toute la durée du chantier (cet affichage n'est cependant pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés. Cet affichage doit s'effectuer sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Ce panneau indique 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 et la date d'affichage en Mairie de l'autorisation, 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 porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ; si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir. En outre, le panneau d'affichage doit comporter la mention suivante : « le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R600-1 du code de l'urbanisme) ». Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Attention, 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 au plus tard quinze jours après le dépôt du recours) ; dans le délai de trois mois après la décision, l'autorité compétente peut retirer l'autorisation, si elle l'estime illégale (elle est néanmoins tenue d'en informer préalablement son bénéficiaire, et de lui permettre de répondre à ses observations).

✦ **DUREE DE VALIDITE** (articles 424-17 à R424-23 du code de l'urbanisme) : le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Ces dispositions sont également applicables à une décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux. Lorsque la déclaration préalable porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R421-19 du même code.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable, ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L480-13 du code de l'urbanisme, le délai de validité prévu ci-dessus est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

✦ **DROITS DES TIERS** : la présente décision est prise sous réserve du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement, règles de vue sur fond voisin, etc.). Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle 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.

✦ **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE** : 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 L792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

✦ **DELAIS ET VOIES ET RECOURS** : si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois suivant 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.

En cas de refus d'autorisation (décision d'opposition à une déclaration préalable ou refus de permis de construire) fondé sur un désaccord de l'architecte des bâtiments de France, vous pouvez former un recours administratif auprès du préfet de région (DRAC de Nouvelle Aquitaine, 54 rue Magendie, CS41229, 33 074 BORDEAUX). Ce recours administratif est un préalable obligatoire à l'introduction d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent. Il doit être réalisé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de 2 mois suivant la notification du refus d'autorisation. Vous devrez alors préciser lors de votre saisine si vous souhaitez faire appel à un médiateur, désigné dans les conditions prévues au III de l'article L632-2 du code du patrimoine.

