

Demande déposée le : 20/09/2024	DOSSIER N° DP 091021 24 10093
Titulaire : Monsieur Thierry LAMORY Demeurant : 23 Rue Fromagère 91310 Linas Pour : Changement d'affectation d'un local en logement type T2. Aucun logement en façade Sur un terrain sis : 44 Grande Rue 91290 ARPAJON Cadastré : AE813	SURFACE DE PLANCHER Surface créée par changement de destination : 39m²

Le Maire,

VU la déclaration préalable susvisée ;
VU l'avis de dépôt de la demande déposée à la mairie de ARPAJON en date du 20/09/2024 affiché le 23/09/2024 ;
VU le Code de l'Urbanisme ;
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/09/2006, modifié le 12/01/2011 et révisé le 25/09/2019 ;
VU la délibération n°2020-78 du 23/09/2020 approuvant les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ;
VU l'arrêté du Maire n°22/2020 en date du 28/05/2020, portant délégation de fonction et de signature à Madame Martine BRAQUET, 5ème Adjointe au Maire ;
VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14/10/2024, annexé au présent arrêté ;
VU l'avis assorti de prescriptions du Syndicat de l'Orge en date du 22/10/2024, annexé au présent arrêté;

DÉCIDE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions émises aux articles suivants :

Article 2

Les prescriptions émises par les services et concessionnaires consultés, dans leurs avis susvisés seront strictement respectées.

Article 3

Les prescriptions du Syndicat de l'Orge sont les suivantes :

Zone Humide

La parcelle cadastrée section AE n°813 concernée par le projet se trouve dans un périmètre classé : - Zones humides de classe « B » selon les enveloppes d'alerte de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT)

Les zones humides sont définies dans l'article L.211-1 du code de l'environnement comme « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». De plus, l'article L211-1-1 du code de l'environnement précise que la préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L.211-1 sont d'intérêt général.

Présence d'un cours d'eau

La Rémarde et située en limite de terrain.

Le Syndicat rappelle au pétitionnaire que le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. Si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun propriétaires des deux à la propriété de de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau (Article L215-2 du code environnement).

Cette propriété entrain des droits et des obligations, qui visent à garantir une gestion respectueuse des équilibres naturels et le bon état des cours d'eau. Le guide « j'aime ma rivière » contenant le détail de ces droits et obligations (usage, pêche, entretien, libre accès,) est disponible sur le site web du Syndicat de l'Orge (<https://syndicatdelorge.fr/kiosque.html>).

Le bénéficiaire devra s'assurer de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires. La présente autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle porte uniquement sur le respect des règles d'urbanisme et non celui d'autres réglementations ou règles de droit privé

Article 4

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont copie sera notifiée au pétitionnaire, par lettre recommandée avec avis de réception postale.

Un extrait de la présente décision sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

ACTE EXECUTOIRE

Transmission en Sous-Préfecture.le
Publication ou Notification le

Pour le Maire et par délégation
La Maire Adjointe à l'Urbanisme

Martine BRAQUET



Fait à ARPAJON, le

20 NOV. 2024

Pour le Maire et par délégation
La Maire Adjointe à l'Urbanisme

Martine BRAQUET



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.

Elle est exécutoire à compte de sa transmission et sa notification au demandeur (article L.424-7 du code de l'urbanisme).

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Durée de validité de la décision de non-opposition à une déclaration préalable: conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, la décision est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre la décision le délai de validité 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.

Commencement des travaux : Le bénéficiaire de la décision peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme, est disponible sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : la décision 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 de la décision 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 la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de la décision et de lui permettre de répondre à ses observations.

La décision est délivrée sous réserve du droit des tiers : 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 la décision respecte les règles d'urbanisme.

Prorogation : la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogée 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 de la décision de non-opposition à une déclaration préalable si aucune réponse 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.

Affichage : Mention de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquise et pendant toute la durée du chantier. 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.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision prise sur la déclaration préalable.

Délais et voies de recours : la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme.

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire. Cette notification doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.

Assurance dommages-ouvrages : le bénéficiaire de la décision de non-opposition à une déclaration préalable à l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.

