

(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier numéro DP 27426 25 A0038

Date de dépôt : 31/07/2025

Demandeur : GROUPE ECO SOLIDAIRE
représentée par Monsieur SMILA Noam

Pour :
Pose d'une isolation thermique par l'extérieur et
ravalement

Adresse terrain :
1bis Chemin des Vignes
27830 NEAUFLES-SAINT-MARTIN

Cadastré : AC55, AC54, AC56

Superficie : 10 528 m²

ARRÊTÉ

d'opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de Neaufles-Saint-Martin

Le maire de Neaufles-Saint-Martin,

Vu la déclaration préalable présentée le 31/07/2025 par GROUPE ECO SOLIDAIRE représentée par Monsieur SMILA Noam sis 41 Rue du 11 Novembre 1918 - 94700 MAISONS-ALFORT,

Vu l'objet de la demande :

- pose d'une isolation thermique par l'extérieur et ravalement,
- sur un terrain situé 1bis Chemin des Vignes 27830 NEAUFLES-SAINT-MARTIN,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques,

Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31/08/2025,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 05/02/2020 et modifié le 25/05/2021,

Vu le règlement y afférent et notamment celui des zones Ua et N,

Considérant que la construction sur les parcelles AC55 et AC 54 est répertoriée au règlement graphique du PLU comme élément bâti à protéger par application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (maison bourgeoise – façades enduites),

Considérant l'article 4 des dispositions générales du règlement du PLU qui dispose : « Règles relatives au patrimoine repéré :

Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments repérés, figurant comme tels au document graphique, ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux règles suivantes :

- le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables doit suivre les prescriptions du présent règlement en fonction de la liste ci-dessous ;

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte à leurs caractéristiques architecturales.

Obligatoirement précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, **toute intervention sur ces éléments** doit préserver voire restituer les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou de l'élément concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe sans interdire des réhabilitations effectuées en cohérence avec l'existant.

Pour tous types d'édifices, les prescriptions suivantes sont considérées comme primordiales :

- démolition interdite sauf s'il s'agit de « verrues » ou d'addition qui dénature la construction,

- pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausse pierre, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques...),

- ni panneau solaire ni panneau photovoltaïque,

- respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux...),

- pour les charpentes, respect du matériau initial,

- respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,

- pour les constructions en brique : ne pas peindre la brique.

Église et chapelle affectée ou désaffectée : pas de percement de nouvelle ouverture, restauration des voûtes lambrissées quand elles existent, pas de châssis de toit.

. Les constructions et les aménagements (...) »,

Considérant que le projet d'isolation par l'extérieur consiste en l'apport de matériaux nouveaux qui contrevient à la préservation des façades enduites, et met en péril l'intégrité de l'édifice,

Considérant que le projet ne respecte pas le règlement de la zone Ua du PLU,

ARRÊTE

Article Unique :

Il est fait opposition à la déclaration préalable de travaux susvisée.

Fait à Neaufles-Saint-Martin

Le 22/09/2025

Prénom, Nom, Qualité du signataire

L'adjoint M. Yvan LEROY



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorial compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).