



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE ROZAY-en-BRIE

Département de Seine et Marne
Arrondissement de Provins

ARRÊTE

d'opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de Rozay-en-Brie

Le Maire de Rozay-en-Brie,

Vu la demande d'autorisation présentée le **04/01/2024** par **M. CHEN Yun** demeurant 35 rue du Gal Leclerc 77540 ROZAY EN BRIE et enregistrée par la Mairie de Rozay-en-Brie sous le numéro **DP 077 393 24 00001**,

Vu le projet objet de la déclaration consistant, sur un terrain situé à Rozay-en-Brie – **35 rue du Gal Leclerc**, cadastré AB n° 158, à effectuer les travaux suivants :

- *Remplacement de la vitrine commerciale, pose de parois en aluminium RAL 9001, double vitrage*
- *Ravalement de la façade, mortier de chaux finition grattée ou talochée*
- *Création d'un soubassement, mise en peinture badigeon RAL 9001*
- *Pose d'un bandeau de même dimension que l'actuel*
- *Pose d'un store sur toute la longueur, 80cm de largeur*

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le plan d'occupation des sols devenu caduc au 27 mars 2017 en application de l'article L 174-3 du code de l'urbanisme

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17/02/2020,

Vu l'avis réputé favorable conforme du préfet en vertu de l'article L 422-5 du code de l'urbanisme

Considérant l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France en date du 06/02/2024 :

Motifs du refus :

Compte tenu de sa situation en secteur A, intra-muros, du SPR approuvé en conseil municipal le 26/10/2006, et ne respectant pas les dispositions suivantes quant à la réalisation d'une devanture de commerce avec modification de menuiseries et installation d'un store extérieur, le projet ne peut être accepté en l'état.

S'agissant d'une devanture en feuillure, l'enseigne projetée (bandeau plein qui masque la façade) est de nature à porter atteinte à l'environnement immédiat. Une vraie devanture en applique, selon les articles suivants du règlement précité :

Article 12 – Les façades commerciales

12.3.1 – Adaptation des devantures commerciales à l'immeuble

Les devantures en applique

- *Les devantures en applique sont positionnées sur la maçonnerie de l'immeuble. Elles habillent le rez-de-chaussée dont les baies d'origine ont disparu.*
- *L'ensemble des menuiseries et mouluration est réalisé en bois peint. L'ensemble de la devanture en applique ne doit pas être en saillie de plus de 20cm par rapport au nu extérieur de la façade, le mur de façade doit rester apparent sur 50cm minimum de largeur de chaque côté de la devanture, et de chaque côté de toute ouverture indépendante du commerce (porte palière, fenêtre, ...), la devanture ne doit pas interrompre un décor de la façade, couvrir un encadrement ou un chaînage d'angle en pierre, les teintes utilisées doivent être des couleurs sobres et foncées (exclure les couleurs criardes ou les couleurs contrastées telles que le blanc et le noir).*

Principes à appliquer :

- *Le projet de vitrine sera conçu dès l'origine du projet, y compris en ce qui concerne l'enseigne, les éléments d'obturation et les systèmes de sécurité*
- *Les menuiseries et les façades en bois de devantures seront peintes dans une teinte en harmonie avec la tonalité générale de l'immeuble. Les dispositifs de fermeture devront être intégrés à la façade.*
- *Les devantures seront conçues avec des matériaux traditionnels (pierre, bois) ainsi qu'avec des matériaux ayant des qualités liées au développement durable.*
- *Le nombre des matériaux employés pour la réalisation de la devanture est limité à 3, dont un seul pour le châssis des baies vitrées.*
- *Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne devront être dissimulés en position d'ouverture et peints de la même couleur que la devanture.*
- *Les tentes et bannes mobiles sont autorisés dans la limite des règlements de voirie en vigueur à condition d'être totalement dissimulés en position de fermeture et ne porter aucune publicité de marque.*
- *Les vitrages miroirs ainsi que les vitrages teints sont interdits. Les vitrophanies sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 50% de la surface de la vitrine. Elles doivent être transparentes.*

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE :

Il est fait **OPPOSITION** à la demande d'autorisation pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à Rozay-en-Brie,
Le 26 février 2024

Le Maire-Adjoint
M. LEPROUST



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.

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 territorialement 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).

Durée de validité du permis :

Conformément aux articles R 424-17 et R 424-18 du code de l'urbanisme et en application du décret n° 2014-1161 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 à R.424-23, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas 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.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- 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, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

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 (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas 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.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.