

Commune de HAUTEFORT

date de dépôt : 16/06/2025

demandeur : Monsieur PONCELIN Florian

pour : Aménagement des combles.

Remplacement de deux fenêtres de toit existantes, ajout de trois nouvelles fenêtres de toit.

Changement d'usage du garage de 56m² (intégré à l'habitation) en salon de 30m² et atelier de 26m².

Création de quatre ouvertures sur la façade Sud.

Remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries double vitrage.

Remplacement de la porte d'entrée par porte en bois avec vantail ouvrant.

Remplacement de la double porte en bois niveau jardin par une double porte vitrée.

Remplacement d'enduit ciment sur façade Nord par enduit chaux-sable sur 1m de haut au sol.

Tubage cheminées.

Construction d'une terrasse en bois sur pilotis de 19.92m².

adresse terrain : 47 Rue Nicolas Rambourg, HAUTEFORT (24390)

ARRÊTÉ

de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable
au nom de la commune de HAUTEFORT

Le maire de HAUTEFORT,

Vu la déclaration préalable présentée le 16/06/2025 par Monsieur PONCELIN Florian demeurant 47 Rue Nicolas Rambourg, HAUTEFORT (24390) ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour l'aménagement des combles. Remplacement de deux fenêtres de toit existantes, ajout de trois nouvelles fenêtres de toit. Changement d'usage du garage de 56m² (intégré à l'habitation) en salon de 30m² et atelier de 26m². Création de quatre ouvertures sur la façade Sud. remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries double vitrage. Remplacement de la porte d'entrée par porte en bois avec vantail ouvrant. Remplacement de la double porte en bois niveau jardin par une double porte vitrée. Remplacement d'enduit ciment sur façade Nord par enduit chaux-sable sur 1m de haut au sol. Tubage cheminées ; Construction d'une terrasse en bois sur pilotis de 19.92m² ;
- sur un terrain situé 47 Rue Nicolas Rambourg, HAUTEFORT (24390) ;
- pour une surface de plancher existante avant travaux de 171 m² ;
- pour une surface de plancher créée de 56 m² ;
- pour une surface de plancher totale après travaux de 227 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la Carte Communale approuvée le 07/08/2008 et révisée le 06/12/2013 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 11/09/2023 approuvant la seconde révision de la carte communale et l'arrêté préfectoral en date du 23/02/2024 ;

Vu la délibération du Conseil général de la Dordogne en date du 24/06/2011 instaurant la Taxe d'Aménagement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune instaurant la taxe d'aménagement en date du 18/10/2021 applicable à compter du 01/01/2022 ;

Vu l'affichage de l'avis de dépôt en Mairie le 19/06/2025 ;

Vu le courrier portant majoration du délai d'instruction et de demande de pièces complémentaires en date du 26/06/2025 ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 01/07/2025 ;

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France en date du 20/06/2025 ;

Considérant l'article R 425-1 du code de l'urbanisme dispose 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 L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine.* »,

Considérant que le projet est situé dans les abords des monuments historiques ANCIEN HOPITAL – CHATEAU, JARDIN ET TERRASSES,

Considérant l'article R 111-27 du code de l'urbanisme dispose que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »,

Considérant que le projet, en l'état est de nature à porter atteinte à la conservation des monuments historiques ou des abords mais qu'il peut cependant y être remédié par des prescriptions,

Considérant l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/06/2025, les prescriptions émises à l'article 2 devront être respectées,

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France devront être strictement respectées à savoir :

1) Afin de s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères du bourg, aux abords des monuments :
- prévoir des encadrements en pierre pour les nouvelles fenêtres créées en façade sud
- l'ensemble des menuiseries sera en bois peint (RAL 6021 validé). Fenêtres à la française, avec vitrage recoupé par des petits bois moulurés (3 carreaux par ventail), soit mortaisés, soit collés, clipsés/aimantés (pas d'intercalaire dans le vitrage). Volets battants en bois, soit type persiennes, soit pleins à doubles lames.

- les fenêtres de toit seront limitées en dimensions : 55 x 78 cm pour les petits châssis 78 x 98 cm pour les plus grands. Châssis velux patrimoine ou Cast PMR (avec meneau vertical recoupant le

vitrage)

- L'enduit existant façade nord sera conservé/réparé ponctuellement (reprise uniquement sur une bande de 1 m depuis le sol). Une patine, un badigeon de chaux pourra être appliqué en finition afin d'harmoniser l'ensemble.

- Garde corps de la terrasse en bois ou métal (aspect métal brut ou peint en noir/vert sombre) en évitant l'aspect inox brillant.

2) - Les enduits pourront être repris à pierre vue en façade sud; un enduit gratté et un badigeon en finition sont toutefois conseillés (comme sur la façade nord). La teinte de la porte d'entrée et du garage pourront être distinguée (plus sombre ou aspect bois brun).

Fait à HAUTEFORT

Le 07/07/2025

Le Maire, Jean-Louis PUJOLS



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.

La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme. Si tel était le cas, un avis d'imposition vous sera transmis ultérieurement par les services de l'Etat.

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet "www.telerecours.fr". 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'État. 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 de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter 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.

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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an 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 :

- 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.

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.

