

**ARRETE AVEC PRESCRIPTIONS  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

<b>Déclaration préalable n° DP 063 103 25 00005</b>	
<b>Date de dépôt : 11/01/2025</b>	
<b>Nom – adresse :</b>	GB CONCEPT 2435 ROUTE DE CHATELNEUF 42600 ESSERTINES EN CHATELNEUF
<b>Représenté par :</b>	Monsieur BALMET GREGORY
<b>Pour :</b>	Création de 6 logements et rénovation de la façade existante
<b>Sur un terrain sis :</b>	12 AVENUE DE BROQUEVILLE
<b>Cadastre :</b>	103 AN 216, 103 AN 25

**LE MAIRE,**

Vu la déclaration préalable,  
Vu le Code de l'Urbanisme,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Riom Limagne et Volcans approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 07/03/2023,  
Vu la modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 09/04/2024,  
Vu la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 10/12/2024,  
Vu la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager approuvée le 26/07/1999 devenue Site Patrimonial Remarquable avec la loi du 07/07/2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine,  
Vu le règlement de la zone UTh,  
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNPi) de l'agglomération riomoise approuvé par arrêté préfectoral du 18/07/2016,  
Vu l'avis de dépôt affiché le 17/01/2025,  
Vu l'accord assorti de prescriptions de l'architecte des bâtiments de France du 04/03/2025,  
Vu l'avis ENEDIS du 28/01/2025,  
Vu les pièces complémentaires du 17/02/2025 et du 18/02/2025,

Considérant que l'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,

Considérant que le projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur mais qu'il peut cependant y être remédié par prescriptions,

**ARRETE**

**Article 1 :** Il n'est pas fait d'opposition à la déclaration préalable, sous réserve des prescriptions figurants aux articles suivants.

**Article 2 :** Les prescriptions émises par l'architecte des bâtiments de France, dans son avis du 04/03/2025, devront être strictement respectées.

Le bâti concerné par le projet est situé dans la zone de patrimoine thermal UPa du plan de délimitation de la ZPPAUP et directement visible de l'espace public.

Ce bâti fait partie d'un ensemble jumelé de villas éclectique, repéré sur la liste des 10% des constructions à valeur exceptionnelle du patrimoine thermal de la ZPPAUP de Châtel-Guyon, nommé La Sapinière et sa semblable, La Chalussette.

Pour cet ensemble, construit vers 1900 lors de la période qualifiée de 'Belle époque', compte tenu de sa qualité patrimoniale, l'intension générale de la restauration sera de restituer l'état d'origine du bâti.

**\* Ensemble du bâti**

- L'isolation sera réalisée par l'intérieur.
- Les éléments des façades nécessitant un nettoyage le seront par un gommage (projection de micro fines basse pression) ou un lavage à l'eau basse pression (5 millibars maxi). Tout système abrasif (sablage) est proscrit ainsi que les gommages trop vifs. Les éventuelles reprises seront réalisées avec un mortier de ragréage ou greffes de pierre de taille identique.
- Les sous-faces de débord de toit et les consoles en bois seront peintes de teinte Beige Bongo du nuancier Le Chromatic de La Seigneurie ou similaire.
- Les menuiseries, persiennes métalliques et volets bois seront à peindre selon les couleurs employées traditionnellement sur ce type de bâti : gris clair, gris bleu (réf. Gris Loup, Gris Petit Cheval, Gris Ciment ou Gris Lune du nuancier Le Chromatic de La Seigneurie ou similaire).

**\* Façade rue**

- Les parties enduites seront nettoyées par lavage à l'eau pure sous faible pression.
- Les fenêtres seront réalisées en bois à 2 ouvrants à la française et à 2 carreaux par vantail (celui du haut de format carré). Les petits bois seront fixés à l'extérieur du vitrage.

*Rez-de-chaussée :*

- Reprise des bétons et mise en peinture minérale d'une teinte identique à l'existante.
- Les menuiseries bois seront peintes d'un ton brun sombre (réf. brun Mary du nuancier Le Chromatic de La Seigneurie ou similaire). La partie basse sera pleine et la partie haute vitrée sera à deux ou trois carreaux. Les petits bois seront fixés à l'extérieur du vitrage.
- Le garde-corps et le portail seront restaurés et peints en noir.

*Rez-de-terrasse :*

- Les encadrements en pierre peints en blanc conserveront cette teinte.
- La porte d'entrée et l'imposte seront conservés, restaurés et peints dans une teinte brun sombre (réf. Brun Mary du nuancier Le Chromatic de La Seigneurie ou similaire).

*Bow-window :*

- Les menuiseries et la structure en bois restaurées ou refaites à l'identique seront peintes en blanc.
- Les parties de vitraux manquantes seront reconstituées à l'identique de l'existant.
- Le garde-corps en bois sur terrasson sera refait à l'identique de son origine (deux lisses hautes, une lisse basse, jeux d'arcs entrecroisés dans la partie centrale, se référer à l'illustration 8 du rapport de synthèse de la ZPPAUP) et peinte en blanc.

*Étage :*

- Les ferronneries seront peintes en noir.

**\* Façade jardin**

- Les enduits seront réalisés à base de chaux, de finition talochée dans un ton référence 29 du nuancier de chez Saint-Astier ou similaire.
- Les fenêtres seront réalisées en bois à 2 ouvrants à la française et à 3 carreaux par vantail (en haut et en bas de format carré). Les petits bois seront fixés à l'extérieur du vitrage.
- La porte sera en bois à peindre de même teinte que les menuiseries et d'un modèle français de type traditionnel (les vitres de la partie haute seront de forme rectangulaires verticales à 2 ou 4 carreaux références Juglans du catalogue Les menuiseries Corrésiennes ou Miremont du catalogue Brochery ou similaire).

**Article 2 :** Les constructions ou aménagements prévus sur le terrain devront respecter les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – Inondation et notamment celles du titre 2 chapitre VII et celles du titre 3.

**Article 3 :** Projet sous réserve de la conformité des branchements existants présents sur la parcelle raccordés aux réseaux d'Eaux Usées, d'Eau Pluviales et d'Adduction en Eau Potable

présent à l'Est des parcelles. Le demandeur a l'obligation de se soumettre à un contrôle de conformité obligatoire à la charge du demandeur, qui sera à prévoir après raccordement au branchement existant en attente.

**Article 4** : Il est recommandé que les éléments de décors intérieurs (parquets, cheminées... soient conservés).

CHATEL-GUYON, le 14 AVR. 2025



Pour le Maire,  
Par délégation  
**Dominique RAVEL**  
Conseiller Délégué à l'Urbanisme

NOTA : La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (article 29) a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De ce fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension du réseau électrique hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023. La contribution au coût du branchement et des éventuels travaux d'extension nécessaires à la réalisation d'un projet de production d'énergie est à la charge du demandeur.

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.

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE**: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

**Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :**

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans les cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

Dès notification, l'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

**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 au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date de décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le ou les bénéficiaires.
- **DUREE DE VALIDITE** : l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. 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 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : la présente décision est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme et non 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.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : le bénéficiaire de l'autorisation doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L 242-1 du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. 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 ou le Préfet. 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).