



**DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR
COMMUNE DE OLLE**

ARRÊTÉ DE NON OPPOSITION À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE OLLE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		DOSSIER NUMÉRO :
Déposée le : 22/05/2025	Complétée le : 28/05/2025	DP0282862500007
Par :	M. LELAIDIER GERARD	
Demeurant à :	3 RUE CROIX DE PIERRE 28120 OLLE	
Pour :	REMPLACEMENT DE FENETRES ET PORTE D'ENTREE	
Sur un terrain sis : Parcelle :	3 RUE DE LA CROIX DE PIERRE D 1063	

LE MAIRE DE OLLE,

Vu la demande de Déclaration Préalable susvisée ;
 Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2212-1 ;
 Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;
 Vu la Directive de Protection et de Mise en Valeur des Paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres approuvée par Décret n° 2022-1526 en date du 07/12/2022 ;
 Vu le SCoT de l'Agglomération Chartraine approuvé le 30/01/2020 ;
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/12/2012 ;
 Vu la zone U et son règlement ;
 Vu la date d'affichage du 22/06/2025 de la demande déposée en mairie ;
 Vu la demande de pièces manquantes en date du 28/05/2025 ;
 Vu les pièces complémentaires reçues en date du 28/05/2025 ;
 Vu l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir en date du 02/06/2025 ;

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée.

OLLE, le 03/07/2025

Le Maire,



Jérôme PAVARD

EXÉCUTOIRE, compte tenu, le cas échéant, de :

- la transmission en Préfecture : 03/07/2025
- l'affichage, fait le : 03/07/2025
- la notification aux intéressés, fait le : 03/07/2025
- la publication au recueil des actes administratifs, fait le :

OBSERVATIONS

Selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/06/2025 cet immeuble n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique.

Toutefois, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, à savoir :

AVIS DÉFAVORABLE :

Les modifications apportées à cette bâtisse traditionnelle en plein bourg et en périmètre de monuments historiques, altèrent l'identité architecturale du pavillon.

Les menuiseries d'origine en bois ouvrant à la Française avec des volets battants en bois participaient au caractère traditionnel de la construction et à son intégration harmonieuse dans son environnement.

Le remplacement des menuiseries bois par des menuiseries en PVC gris anthracite avec des volets roulants solaires entraîne une rupture esthétique avec l'architecture traditionnelle du pavillon et avec le contexte urbain et paysager dans lequel il se situe.

La suppression des ouvrants à la Française et des volets bois modifie l'aspect des façades en altérant l'équilibre des pleins et des vides. L'abandon des ouvrants traditionnels par des vitrages uniques contribue à une perte d'authenticité des ouvertures.

Le gris anthracite, contemporain, est peu approprié pour ce type de bâtiment traditionnel.

Toutes ces transformations portent atteinte à l'harmonie du bâti et au périmètre du monument historique.

En l'état, l'autorité compétente ne devrait pas accorder ces travaux.

Il conviendrait de revoir le projet de remplacement des menuiseries en tenant compte des prescriptions suivantes :

- La proportion dormant/ouvrant doit être conservée (pas de pose en rénovation). La pose en feuillure est acceptée.

- Les menuiseries doivent être en bois et ouvrants à la Française.

- Les menuiseries doivent être d'une teinte pastel (gris clair, blanc cassé, gris bleuté...), le blanc (RAL 9003, 9010 et 9016), le gris anthracite (RAL 7016) et le noir (RAL 9004, 9005, 9011, 9017) n'étant pas autorisés.

Néanmoins, le blanc est toléré pour les menuiseries en bois.

- La porte d'entrée doit être en bois ou en métal, pas de PVC, de modèle simple à panneaux et grands cadres (proscrire les motifs type demi-lune ou contemporains). Elle peut être composée d'un vitrage dans la moitié supérieure doublé d'une grille ou divisé en petits carreaux. Elle doit être de même teinte que les autres menuiseries ou de teinte sombre discrète (vert bouteille, brun rouge, bleu foncé, gris sombre...), le blanc (RAL 9003, 9010 et 9016), le gris anthracite (RAL 7016) et le noir (RAL 9004, 9005, 9011, 9017) n'étant pas autorisés.

- Les volets font partie intégrante de l'immeuble auquel ils appartiennent. Ils doivent être conservés et restaurés ou bien remplacés à l'identique.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : La mention de la déclaration affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et ce, pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant deux mois.

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 de la déclaration, 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.

L'affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DURÉE DE VALIDITÉ** : 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, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

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.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée de l'autorisation à proroger est :

- Soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,

- Soit déposé contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : L'autorisation de réaliser des travaux est toujours acquise **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

- **RECOURS CONTENTIEUX** : Les tiers peuvent également contester l'autorisation dont vous bénéficiez devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées ci-dessus.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.

- **RECOURS A L'ENCONTRE DES AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE** :

Pour le Maire ou l'autorité compétente : tous les refus ou accords avec prescriptions émis par l'architecte des bâtiments de France sur les dossiers de déclarations préalables, permis de construire, permis de démolir et permis d'aménager, dans le champ de visibilité des monuments historiques, les secteurs sauvegardés et les aires de mise en valeur de l'architecte et du patrimoine (ou les ZPPAUP), devront faire l'objet d'un dossier complet adressé sous pli recommandé avec accusé de réception au préfet de région dans un délai de 7 jours à compter de la réception de la notification de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le délai d'instruction de la demande sera alors prolongé de deux mois.

Pour les pétitionnaires : toutes les décisions de rejet ou d'opposition aux demandes de permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager et déclaration préalable consécutives au seul refus de l'Architecte des Bâtiments de France ou de son accord avec prescriptions émis au titre des abords de monuments historiques ou des secteurs sauvegardés, devront faire l'objet d'un dossier complet adressé sous pli recommandé avec accusé de réception au préfet de région dans les deux mois suivant la date de rejet tacite ou la réception de la notification de rejet de la demande de permis ou d'opposition à la déclaration.