



Direction Générale des Services

ARRETE N° A-2020-5929
NON OPPOSITION DU MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE
A UNE DECLARATION PREALABLE

Affaire suivie par : Sonia MERGER
Poste : 03 10 72 12 40
Référence : DP 010387 20 00320
Recommandé n° 1A18397316895

Troyes le,

14 OCT. 2020

N° DP 010387 20 00320			
Demande déposée le : 24/09/2020		Affichée le : 29/09/2020	Complétée le :
Par :		Monsieur Yohan BERLAND	
Demeurant :		14 rue des Crevautes 10150 CRENEY-PRES-TROYES	
Terrain sis :		13 bis rue Trouvassot 10000 TROYES	
Cadastré :		BL948	
Surface du terrain :		433 m ²	
PROJET			
Nature des travaux :		Aménagement de 2 logements dans une maison existante incluant la reconstruction d'une partie des façades suite à leurs démolitions ainsi que la pose d'un châssis de toit	
	Existant	Supprimé	Créé
Surface de plancher :	197.22 m ²	32 m ² (PD accordé précédemment)	0
Bâtiment :	2	0	0
Logement :	1	0	2 (T2 + T3)

Le Maire de Troyes

- ↓ Vu la demande de permis de démolir susvisée,
- ↓ Vu le Code de l'Urbanisme,
- ↓ Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 juin 2004, modifié ou révisé à 7 reprises (entre 2007 et 2018), avec une modification simplifiée n° 7 approuvée le 16 décembre 2019, Zone UCB,
- ↓ Vu le permis de démolir n°PD0103872000013 accordé le 20/08/2020 par arrêté municipal,
- ↓ Vu l'avis favorable avec remarques d'ENEDIS - Agence Raccordement Réseaux - en date du 5 octobre 2020,

Considérant que les travaux portent sur l'aménagement de 2 logements (1 T2 et 1T3) dans une maison existante bénéficiant chacun d'une entrée indépendante,

ARRETE

Article 1 : Aucune opposition n'est formulée à la déclaration préalable pour le projet défini dans le dossier déposé auprès du Maire de Troyes, sous réserve du respect de la prescription suivante :

Conformément à l'article 8.3 des dispositions communes du PLU : le châssis de toit créé devra être plus haut que large.

Article 2 : REMARQUES PARTICULIERES**ENEDIS**

La demande a été instruite sans disposer de de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un immeuble, l'hypothèse retenue pour la puissance de raccordement globale du projet est de 36 kVA triphasé. Sur la base de l'hypothèse retenue, aucune contribution financière n'est due par la commune à Enedis. Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme. Enedis facturera la contribution pour le branchement au demandeur du raccordement lorsque celui-ci en fera la demande.

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales et fait l'objet d'un affichage sur les panneaux d'affichage officiels de la Mairie.

**Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,**


Laurent Cointre

TAXES ET CONTRIBUTIONS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

TAXE D'AMENAGEMENT :

Part communale : Cette taxe est exigible au taux de 5 % et a été fixée par le conseil municipal du 29 septembre 2011. Son montant est calculé à partir de la surface de plancher (somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond supérieur à 1,80 mètres, calculée au nu intérieur des façades du bâtiment et déduction faite des vides et trémies) et d'un montant forfaitaire de 759 € (valeur 2020), réévalué chaque année.

Part départementale : Elle a été fixée au taux de 1 % par délibération du Conseil Départemental en date du 17 octobre 2018.

L'article L.331-7 du Code de l'Urbanisme prévoit des exonérations de la part communale et intercommunale de la taxe.

L'article L.331-12 du Code de l'Urbanisme prévoit un abattement de 50 % de ces valeurs.

L'article L.331-9 prévoit également des exonérations partielles encadrées par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2011 ; les commerces de détails d'une surface inférieure à 400 m², à raison de 50 % de leur surface, les locaux à usage industriel, à raison de 50 % de leur surface, et les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques, à raison de 50 % de leur surface.

Le montant exact sera calculé et précisé ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires de l'Aube (DDT) chargée de la liquidation de la taxe.

REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE :

Redevance d'archéologie préventive (article 79 loi de finances rectificative n° 2011-1978 du 28 décembre 2011)

La redevance doit être versée (qu'il y ait fouille ou non) pour tous les travaux et aménagements qui affectent le sous-sol et qui créent plus de 5 m² de surface de plancher. Le calcul correspond à un taux fixé à 0,40% multiplié par la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier actualisée chaque année (la surface prise en compte pour le calcul est celle de la taxe d'aménagement selon les conditions prévues aux articles L.331-10 à 13 et article R.331-7 du Code de l'Urbanisme).

Un abattement de 50 % est applicable aux 100 premiers m² des locaux d'habitation ou résidence principale.

La redevance d'archéologie préventive est recouvrée en une seule fois selon la procédure appliquée à la taxe d'aménagement par les mêmes comptables publics.

« CE QU'IL FAUT notamment SAVOIR »

L'autorisation à déclaration préalable **doit faire l'objet des mesures de publicité pendant toute la durée du chantier** conformément aux dispositions des articles R.424-15 et A.424-15 du Code de l'Urbanisme. Doit être affiché avec prescription(s).

L'arrêté est délivré **sous réserve du droit des tiers**, conformément à l'article A.424-8 du Code de l'Urbanisme.

L'arrêté portant sur une opération de travaux, **est périmé et caduc, si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la délivrance de l'autorisation** conformément aux dispositions des articles R.424-17 et R.424-18 du Code de l'Urbanisme.

L'arrêté **peut être prorogé pour une année**, sur demande de son bénéficiaire conformément aux dispositions de l'article R.424-21 du Code de l'Urbanisme.

L'arrêté délivré **ne donne pas droit à son bénéficiaire d'intervenir sur le domaine public**, conformément à l'article R.423-1 du Code de l'Urbanisme. C'est pourquoi, en cas d'intervention nécessaire sur le domaine public, il est demandé au pétitionnaire de contacter préalablement à tout travaux, le service « Voirie Travaux » municipal (03.25.76.29.06) afin d'établir un état des lieux contradictoire du domaine public bordant l'opération. A défaut, les abords de l'opération seront considérés comme étant en parfait état.

Dans un délai de deux mois **à compter de la notification** de l'arrêté, conformément à l'article R.424-10 du Code de l'Urbanisme, celui-ci peut être contesté par le pétitionnaire au choix par :

- Saisine du maire en formulant un recours gracieux,
- Saisine du préfet de département en formulant un recours hiérarchique.

Si le recours gracieux ou hiérarchique est inefficace, le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois, pour saisir le tribunal administratif compétent.

Dans un délai de deux mois **à compter du premier jour d'affichage sur le terrain** de l'arrêté, conformément à l'article R.600-2 du Code de l'Urbanisme, celui-ci peut être contesté par les tiers ayant un intérêt à agir, au choix par :

- Saisine du maire en formulant un recours gracieux,
- Saisine du préfet de département en formulant un recours hiérarchique.

Si le recours gracieux ou hiérarchique est inefficace, le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois, pour saisir le tribunal administratif compétent.

La déclaration autorisant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) doit être obligatoirement **formulée et adressée au maire** lors de l'achèvement des travaux conformément à l'article R.462-1 du Code de l'Urbanisme.

INFORMATIONS IMPORTANTES

Votre projet est concerné par le risque de retrait-gonflement des sols argileux, avec un aléa faible. Sa vulnérabilité à ce risque peut être réduite en adoptant des mesures simples, consultables et téléchargeables grâce au lien : www.aube.gouv.fr.

Le terrain est situé dans l'enveloppe indicative des zones humides dite « loi sur l'eau » ou par « diagnostic » ou par « modélisation » établie par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.