

REFUS D'UNE DECLARATION PREALABLE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

COMMUNE DE
LONG

DOSSIER N° DP 80486 25 00006

dossier déposé le 24/03/2025 et complétés le
13/05/2025 et le 26/06/2025

de GROUPE GREENOLIA représentée
par Monsieur BENAIS Jordan

demeurant 100 Avenue du Général Leclerc
93500 PANTIN

pour Mise en place d'isolation thermique
depuis l'extérieur de la maison par
l'installation de panneaux en
polystyrène expansé (PSE) d'une
épaisseur de 14 cm sur les façades
NORD et OUEST extérieures du
bâtiment.

sur un terrain sis 23 Rue Basse d'Abbeville
80510 LONG
Cadastré AK21

SURFACE DE PLANCHER

existante : 0 m²

créée : 0 m²

démolie : 0 m²

Le Maire,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée ;

Vu la demande de déclaration préalable affichée le 25/03/2025 ;

Vu les pièces complémentaires réceptionnées le 13/05/2025 et le 26/06/2025 ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le règlement national d'urbanisme et notamment les articles R111-1 à R111-30,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17 juillet 2025 ;

Vu l'avis réputé favorable du Préfet.

Considérant d'une part l'article L. 174-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application du titre V du présent livre, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date, sous réserve des dispositions des articles L. 174-2 à L. 174-5.*

La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur.

A compter du 1er janvier 2016, le règlement national d'urbanisme mentionné aux articles L. 111-1 et L. 422-6 s'applique sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc. » ;

Considérant également l'article L.174-3 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017 ou, dans les communes d'outre-mer, le 26 septembre 2018. Les dispositions du plan d'occupation des sols restent en vigueur jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme et au plus tard jusqu'à cette dernière date. » ;*

Considérant qu'aucune procédure de révision du Plan d'occupation des Sols susvisé, n'a été engagée et achevée dans les délais fixés aux articles L.174-1 et L.174-3 susmentionnés ;

Qu'ainsi le Plan d'Occupation des Sols est caduc et que le Règlement National d'Urbanisme s'applique au projet ;

Considérant que l'article R 425-1 du code de l'urbanisme dispose que « *lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou*

d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, [...] 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. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France ».

Considérant l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17/07/2025 qui stipule :

(1) Motifs du refus :

« - La construction concernée par les travaux fait partie du tissu urbain ancien et traditionnel de la commune de Long, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Or, le projet propose une isolation thermique par l'extérieur (dispositif de 14cm d'épaisseur au moyen de plaques de polystyrène expansé, finition en enduit "ton pierre") qui est inadaptée au bâti traditionnel existant, présentant des maçonneries anciennes et appareillées (briques en terre cuite, pierre calcaire, ossature bois, bardage en clins).

De fait, l'ITE rapportée tend à modifier profondément l'aspect extérieur de la construction, en lissant les façades et en supprimant les éléments de modénature et détails d'ornementation qui animent les élévations.

De plus, au-delà de l'aspect esthétique qui banaliserait l'ensemble du bâti, l'isolation standardisée envisagée constitue un revêtement étanche, ne permettant pas aux façades de "respirer", et particulièrement nuisible pour les maçonneries anciennes de la construction (ossature bois, pierre calcaire et briques en terre cuite...).

Ainsi, et pour toutes ces raisons, les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte à l'authenticité et au caractère traditionnel des lieux, qui composent les abords de plusieurs Monuments Historiques, et ne peuvent pas être accordés en l'état.

(2) Recommandations ou observations éventuelles : Dans le cadre d'une nouvelle demande, pour une intégration respectueuse des caractéristiques architecturales de la construction ancienne existante, et afin de résoudre les problématiques de déperditions thermiques, il conviendrait d'étudier l'isolation dans une démarche plus globale et sobre, adaptée au bâti ancien et traditionnel existant :

- * Réaliser en priorité une isolation des combles, qui est souvent la première cause des déperditions thermiques,
- * Envisager de préférence une isolation intérieure biosourcée et perspirante, permettant les échanges hygrométriques à travers les maçonneries (enduit à la chaux, argile, chaux-chanvre, etc),
- * Prévoir également la réfection de la couverture, la révision des menuiseries et du système de chauffage, etc.

Ces mises en œuvre contribueront à améliorer le confort thermique de l'habitation, tout en préservant l'architecture de la construction traditionnelle existante.

NOTA : Pour plus d'informations, consulter également le site du CREBA : <https://www.rehabilitation-bati-ancien.fr/>

Considérant qu'ainsi le projet ne peut être autorisé ;

ARRETE

Article unique : Le projet décrit dans le dossier de déclaration préalable susvisé **NE PEUT ETRE ENTREPRIS**.



Fait à LONG, le 25/08/2025

Le Maire,

Jean-Marie PÉCQUET

La présente décision est exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 424-7 du Code de l'Urbanisme.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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. 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).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.