

OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 17/05/2024 Complétée le : 15/07/2024		N° DP 094 022 24 C0056
par :	Monsieur Dahmouni Saïd	Surface de plancher : Existante : 70 m² Créée : 8 m²
demeurant à :	20 rue Jules Ferry 94600 CHOISY LE ROI	
pour :	La création de 4 chiens-assis sur la toiture	DESTINATION : Habitation
sur un terrain sis à :	20 rue Jules Ferry 94600 Choisy le Roi	
Références cadastrales :	22 Q 146	

Le Maire de Choisy-Le-Roi

Vu l'arrêté n°20-1286 en date du 21/07/2020, portant délégation de fonction et de signature à Monsieur ID ELOUALI Ali, 1^{er} Adjoint au Maire dans les domaines de l'Urbanisme et de la Nature en ville,

Vu la demande de Déclaration Préalable susvisée, portant sur **la création de 4 chiens-assis sur la toiture**,

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande, prévu à l'article R.423-6 du Code de l'Urbanisme, en date du 24/05/2024,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le code du patrimoine, notamment ses articles L. 621-30 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal le 10/10/2012, modifié en dernier lieu le 14/02/2023 et opposable depuis le 06/06/2023, notamment la zone UR,

Vu la loi du 31/12/1913 modifiée sur les monuments historiques,

Vu la Servitude d'Utilité Publique AC1 relative au périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits,

Vu l'avis avec prescription de l'Architecte du Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine en date du 17/06/2024,

Vu le second avis avec prescription de l'Architecte du Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine en date du 24/08/2024,

Vu les pièces complémentaires déposées le 15/07/2024,

Considérant l'article R. 424-5 du code de l'urbanisme suivant lequel « Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée. » ;

Considérant d'autre part l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme suivant lequel « 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 ledit projet est notamment situé dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques ;

Considérant que par avis simple avec recommandations en date du 17/06/2024, l'Architecte des Bâtiments de France a considéré 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 que :

« - les deux chiens-assis projetés sur les versants nord et sud (rue pierre curie et côté jardin) ont des proportions sans rapport avec l'existant et une implantation aléatoire ; bien visibles de la rue, ils dénaturent la maison.

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devraient être en métal plutôt qu'en plastique PVC.

- De nouveaux volets roulants, avec leur coffre apparent, même en fond de tableau, ne devraient pas être ajoutés sur les façades visibles de l'espace public. » ;

Considérant que par avis simple avec recommandations en date du 24/08/2024, Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France a considéré 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 que :

« - le ravalement devrait mettre en œuvre des matériaux compatibles avec les maçonneries traditionnelles, à savoir: des formulations minérales à base de chaux naturelle pour les mortiers et les enduits, sans résine ni plastique.

- Les nouvelles tuiles devraient être en terre cuite, d'une couleur similaire à l'existant et d'un format inférieur ou égal à l'existant.

- Il est souhaitable que les menuiseries des nouvelles fenêtres soient en bois ou en métal plutôt qu'en plastique PVC, car ce matériau vieillit mal et nuit à l'authenticité de la maison.
- Des volets roulants tout venants, même avec des coffres non apparents en façade, ne devraient pas être ajoutés sur les façades visibles de l'espace public: Il sera préféré des brise-soleils orientables, plus élégants côté rue. De plus, des lambrequins décoratifs devraient être placés devant le bandeau des caissons qui, sans être saillants, restent bien visibles.
- La couleur des fenêtres et des volets, (non précisée dans la notice, le document d'insertion montre une teinte grise inadaptée sur ce pavillon de caractère) : une teinte claire de type blanc cassé, blanc crème ou encore gris très clair (comme par exemple le RAL 7044) devrait être retenue pour les fenêtres. Les volets devraient être d'une teinte plus sombre, à l'exception du gris anthracite et du noir, couleurs contemporaines et froides. » ;

Considérant qu'en l'état, ledit projet est 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 ainsi qu'en application des dispositions précitées de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, ledit projet doit également être refusé ;

Considérant que l'article 11.1.1 de la zone UR du Plan Local d'Urbanisme dispose que : « Les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur. » ;

Considérant que le projet porte sur une maison individuelle ;

Considérant que l'implantation des 4 chiens-assis prévue dans le projet n'est pas en adéquation avec la composition architecturale de la maison, de la zone et ne s'intègre pas dans le paysage urbain ;

Considérant ainsi que le projet doit être refusé conformément à l'article 11.1.1 de la zone UR du Plan Local d'Urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1 : La présente demande de Déclaration Préalable fait l'objet d'une décision d'**opposition** à votre projet au regard des documents joints à la demande et à la réglementation en vigueur.

Article 2 : Monsieur le Directeur Général des Services, est chargé, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont ampliation sera transmise à Madame le Préfet du Val-de-Marne.

Choisy-Le-Roi, le **11 SEP. 2024**

Pour le Maire de Choisy-le-Roi,
et par délégation,
Ali ID ELOUALI
1er Adjoint au Maire



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

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. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application télérécurse citoyens accessible à partir du site 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 permis délivrés au nom de l'Etat). Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).