



VILLE DE
CHOISY-LE-ROI

Place Gabriel Péri
94600 Choisy-le-Roi
www.choisyleroi.fr
Service Urbanisme
☎ 01.48.92.44.44

N°

OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE PRONONCÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 10/07/2024 Complétée le : 10/10/2024		DP N° 094 022 24 C0082
Par :	Monsieur AZEM Belaid	Surface de plancher : Existante : 80 m ² Créée : 30 m ² Supprimée : 7 m ²
Demeurant à :	7 rue des Fusillés 94600 Choisy-le-Roi	
Pour :	Extension d'une maison individuelle et démolition d'une dépendance	DESTINATION(S) : Habitation
Sur un terrain sis à :	7 rue des Fusillés 94600 Choisy-le-Roi	
Références cadastrales :	22 AP 33	

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 Ali ID ELOUALI, 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 l'**extension d'une maison individuelle et la suppression d'une dépendance** ;

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 12/07/2024 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 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, opposable depuis le 06/06/2023, notamment la zone UR ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I) de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne approuvé le 28/07/2000 et modifié le 12/11/2007 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires, en date du 06/08/2024, notifié le 06/08/2024 ;

Vu les pièces complémentaires, déposées en date du 10/10/2024 ;

Considérant l'article R. 431-4 du Code de l'urbanisme, suivant lequel « *le dossier est réputé complet lorsqu'il comprend les informations mentionnées* » aux articles R. 431-5 à R. 431-34-1 du même Code ; **Que** les pièces et informations contenues dans la demande doivent être cohérentes les unes avec les autres ;

Considérant en l'espèce que le Cerfa indique une création de 30 m² lorsque la pièce DP02, relative au plan de masse indique une création de 28,8 m² et le Plan de niveau indique une extension de 25 m² ;

Considérant par conséquent, que le dossier comprend des incohérences ;

Considérant l'article UR-4.3.1 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle* » ;

Considérant en l'espèce que le projet prévoit un rejet partiel des eaux pluviales vers l'égout d'assainissement public ;

Considérant par conséquent, que le projet n'est pas conforme à l'article précité ;

Considérant l'article UR-7.1.2 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *En cas de retrait des constructions sur limite séparative latérale, les marges définies à l'article 7.3. ci-après doivent être respectées* » ; **Que** l'article UR-7.3.2 prévoit que « *Lorsque la façade de la construction en vis-à-vis de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle est un mur aveugle ou ne comporte que des jours aux sens de l'article 676 du Code Civil respectant les dispositions de l'article 677 du même Code, la marge d'isolement peut être ramenée à $L = H/2$ sans pouvoir être inférieure à 2,50 m minimum* » ;

Considérant en l'espèce que les façades en vis-à-vis des limites séparatives sont aveugles ; **Que** le projet prévoit l'implantation des façades de l'extension à 1,5 mètre de retrait des limites séparatives ;

Considérant par conséquent, que le projet n'est pas conforme aux articles précités ;

Considérant l'article UR-13.2.1 du Plan Local d'Urbanisme, suivant lequel « *Les surfaces libres devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100m² d'espaces libres à adapter à la qualité du sol* » ;

Considérant en l'espèce que le projet prévoit un seul arbre pour 200 m² d'espace libre ;

Considérant par conséquent, que le projet n'est pas conforme à l'article précité ;

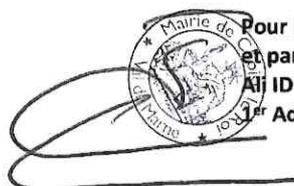
Par ces motifs,

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.

À Choisy-Le-Roi, le 24 OCT. 2024

 Pour le Maire de Choisy-le-Roi,
et par délégation,
M. ID ELOUALI
1^{er} 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 À LIRE ATTENTIVEMENT

Le 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 Télérecours 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'État). 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*).