



Envoyé en préfecture le 07/03/2024

Reçu en préfecture le 07/03/2024

Publié le 07/03/2024

ID : 078-217802396-20240306-DP078239230034-AR



Canton de Limay

**ARRÊTÉ D'OPPOSITION À UNE DECLARATION PREALABLE A LA  
REALISATION DE CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX NON SOUMIS A  
PERMIS DE CONSTRUIRE PORTANT SUR UNE MAISON  
INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES  
au nom de la commune**

**Dossier n° DP 78239 23 00034**

Déposé le : **29/11/2023**

Complété le : **08/01/2024**

Affiché le : **01/12/2023**

Arrêté n° : **2024-008**

Adresse du terrain : **234 rue Jean Jaurès  
78520 FOLLAINVILLE-DENNEMONT**

Référence(s) cadastrale(s) : **AH16 et  
AH14**

Par : **Madame Cassandre PONCTON  
234 rue Jean Jaurès  
78520 FOLLAINVILLE-DENNEMONT**

Destination : **Habitation**

Pour : **Modification d'une clôture,  
reconstruction d'un garage après  
démolition d'un abri de jardin.**

**Le Maire de FOLLAINVILLE-DENNEMONT,**

VU la déclaration préalable décrite dans le cadre ci-dessus,

VU les pièces complémentaires,

VU le code de l'urbanisme, et notamment l'article R. 421-9,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC\_2020\_01\_16\_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020 et modifié par délibération n° CC\_2023-12-14\_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, classant le terrain en zone UDa3,

VU le permis de démolir n° PD 78239 22 00001 délivré le 8 août 2022 pour la démolition d'un abri de jardin,

VU l'avis favorable assorti avec prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du 21 décembre 2023,

**CONSIDERANT** que le projet consiste en la modification d'une clôture et en la reconstruction d'un garage après démolition d'un abri de jardin d'une emprise au sol de 27,8 m<sup>2</sup>,

**CONSIDERANT** qu'en application du chapitre 0.6.3, des définitions et dispositions communes du règlement du PLUi, relatif aux les bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaires (BCS), les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la BCP ou BCS.

**CONSIDERANT** que la BCP s'applique sur les terrains riverains des voies et emprises existantes à la date d'approbation du PLUi ou à créer, et qu'elle est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de voie, ou à compter du nu général de la façade de la construction la plus proche de la voie dans le cas où cette dernière est implantée avec un recul de 5 mètres maximum ;

**CONSIDERANT** que le chapitre 1.2.2, zone UDa, de la partie 2 du règlement du PLUi relatif aux conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principales et secondaires qui édicte que : « *La profondeur de la bande de constructibilité principale\* est fixée à 20 mètres.*

*Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale\* ou dans la bande de constructibilité secondaire\*.*

**2. Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire**

*Dans la bande de constructibilité secondaire\*, seules sont admises :*

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* ;

- **la construction d'annexes\* à condition que leur emprise au sol\* cumulée sur le terrain\* soit au plus égale à 20 m<sup>2</sup> ;**

- un abri pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ;

- l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, même si elles sont situées, en tout ou partie, dans la bande de constructibilité principale. L'emprise au sol\* de l'extension est au plus égale à soit 40 m<sup>2</sup>, soit 20% de celle existante à la date d'approbation du PLUi ;

- la démolition/reconstruction d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de l'emprise au sol de la construction initiale augmentée de 20 m<sup>2</sup> et sous réserve d'une amélioration significative des performances énergétiques ou environnementales de la nouvelle construction par rapport à celles de la construction initiale. » ,

**CONSIDERANT** que le chapitre 1.1.1 de la partie 1 du règlement relatif aux définitions qui édicte que : « *Les annexes, au sens du présent règlement, constituent des constructions de faible dimension, 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol\* sauf disposition différente dans le règlement des zones (partie 2 du règlement)*

*L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes, quelle que soit leur surface, ne puissent être utilisées ou transformées en tant que logement ou local d'activité.*

*L'annexe n'est pas contiguë\* à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain.*

*Toute construction d'un garage, d'une remise contiguë à une construction principale constitue une extension de ladite construction. »*

**CONSIDERANT** que le projet de reconstruction d'un garage d'une emprise au sol d'environ 27,8 m<sup>2</sup>, constituant une annexe à la construction principale, est situé dans la bande de constructibilité secondaire, en méconnaissance des règles précitées et qu'une annexe d'une emprise au sol d'environ 62 m<sup>2</sup> est déjà construite dans la bande de constructibilité secondaire en fond de parcelle,

**CONSIDERANT** que le chapitre 4.3.1 de la partie 2 du PLUi (zone UDa) relatif aux clôtures implantées en limites de voies qui édicte que : « *La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.*

*Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie\* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.*

*La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.*

*Toutefois, dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.*

*Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.*

*Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie\*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet. »,*

**CONSIDERANT** que le projet qui consiste en le remplacement d'une clôture en grillage rigide d'une hauteur de 1,50 mètres par un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur de 1,50 mètres, ne respecte pas les dispositions précitées,

**CONSIDERANT** l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme qui indique qu'en dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable [...] les constructions dont **soit l'emprise au sol**, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ; **une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés** ; une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

**CONSIDERANT** que l'emprise au sol du projet est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, une demande de permis de construire doit être déposée,

Par ces motifs,

## ARRÊTE

**Article 1 : Il est fait OPPOSITION** aux travaux faisant l'objet de la demande.

**Article 2 :** La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par lettre recommandée avec avis de réception postal,
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme le : 07/03/2024.

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme la présente décision est publiée par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification pendant une durée de deux mois et est archivée à la Mairie.

A FOLLAINVILLE-DENNEMONT, le 06/03/2024

Le Maire,  
Sébastien AVANCIER



### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

**DELAIS 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](http://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.