



Envoyé en préfecture le 13/03/2024
Reçu en préfecture le 13/03/2024
Publié le 13/03/2024
ID : 078-217802396-20240312-DP078239240002-AR



Arrondissement de Mantes-la-Jolie
Canton de Limay

**ARRÊTÉ D'OPPOSITION À UNE DECLARATION PREALABLE -
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS
NON SOUMIS A PERMIS
au nom de la commune**

Dossier n° DP 78239 24 00002

Déposé le : **17/01/2024**
Affiché le : **24/01/2024**
Arrêté n° : **2024-011**

Par : **Monsieur Hakan OZTURK**
15 rue Antonio Gramsci
95400 ARNOUVILLE

Pour : **Extension de la partie habitation
avec modification de la DP 78239 23
00005 :**

- mise en oeuvre de 3 baies fixes et opaques, un oeil de boeuf sur extension
- création d'une petite liaison entre maison existante et extension
- modification forme de l'extension
- modification du mode de calcul pour l'emprise au sol
- transformation des deux portes de garage en une seule porte

Adresse du terrain : **35 rue Jean
Jaurès**
**78520 FOLLAINVILLE
DENNEMONT**

Référence(s) cadastrale(s) : **E844**

Destination : **Habitation, commerce**

Le Maire de FOLLAINVILLE-DENNEMONT,

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

VU le code de l'urbanisme,

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 NV,

VU l'avis défavorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du 22 février 2024,

CONSIDERANT que le projet consiste en l'extension de la partie habitation avec modification de la déclaration préalable n° DP 78239 23 00005 comprenant la mise en oeuvre de 3 baies fixes et opaques, l'installation d'un œil de bœuf, la création d'une petite liaison entre la maison existante et l'extension, la modification de la forme de l'extension, la modification du mode de calcul pour l'emprise au sol et la transformation des deux portes de garage en une seule porte,

CONSIDERANT que le chapitre 1.1.3 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif aux constructions existantes, changement de destination, extension, travaux qui édicte que « Une construction existante est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L.421-9 du code de l'urbanisme. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction existante à la date d'approbation du PLUi est une construction telle que définie ci-dessus, dont l'édification a été achevée avant la date d'approbation du PLUi. »,

CONSIDERANT que le chapitre 2.4.2 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif à l'emprise au sol et modalités de calcul qui édicte que « L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions. Pour son calcul, ne sont pas pris en compte :

- les parties de construction totalement ou partiellement enterrées, affectées à des locaux techniques, caves ou stationnements, dont la hauteur est au plus égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les autres parties de construction dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux. »

CONSIDERANT que la modification du mode de calcul de l'emprise au sol de la construction existante consiste à ajouter 20 m² de surface au titre de vestiges d'une ancienne arrière-cuisine, en méconnaissance des règles édictées ci-dessus, la surface retenue pour le calcul de l'emprise au sol est de 160 m², non de 180 m²,

CONSIDERANT que le chapitre 1.2 de la partie 2 du règlement du PLUi (zone NV) relatif aux destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités soumis à conditions qui édicte pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi que « La zone d'implantation des extensions* des constructions et des constructions annexes* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres. La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.

Dans la zone d'implantation sont admises :

- l'extension* des constructions principales*. L'emprise au sol* de l'extension* est au plus égale soit à 20 m², soit à 20 % de celle de la construction existante* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol* totale de la construction, y compris l'extension*, est limitée à 200 m². »

CONSIDERANT que le projet consiste en l'extension d'une emprise au sol de 40 m², que l'emprise au sol de la construction existante est de 160 m², l'emprise au sol maximum de 32 m² possible sur le terrain est dépassée,

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 m², que la surface de plancher projetée est de 37 m² et qu'en conséquence une demande de permis de construire doit être déposée,

CONSIDERANT que ce projet est situé dans le site inscrit des Boucles de la Seine de Moisson à Guernes et dans le site inscrit de la Boucle de Guernes,

CONSIDERANT que le projet d'extension de la construction existante vient à la fois occulter la vue vers la Seine depuis la rue Jean Jaurès et sur la maison d'aspect aux formes traditionnelles, ensembles participant à la valorisation du site inscrit de Boucles de la Seine de Moisson à Guernes. Ce projet, en l'état, est de nature à altérer l'aspect de site inscrit,

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 voie électronique via GNAU.fr et 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 : 13/03/2024.

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 12/03/2024

Le Maire,



Sébastien LAVANCIER

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. 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.