

OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

PRONONCÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 26/06/2026		N° DP 094 022 26 00103
par :	Monsieur NGO Keat Na Michel	
demeurant à :	14 rue Jules Ferry 94600 Choisy-le-Roi	
pour :	Remplacement des gouttières , des fenêtres, de la clôture et aménagement d'un abri de jardin	
sur un terrain sis à :	14 rue Jules Ferry 94600 Choisy-le-Roi	DESTINATION(S) : Habitation
références cadastrales :	22 Q 188	

Le Maire de Choisy-Le-Roi

Vu l'arrêté n°26-0678 en date du 14/04/2026, 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 Politique de la ville ;

Vu la demande de déclaration préalable susvisée, portant notamment sur le **remplacement des gouttières, des fenêtres, de la clôture et sur l'aménagement d'un abri de jardin** ;

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 Intercommunal (PLUi) approuvé le 16/12/2025 par le Conseil Territorial et opposable depuis le 21/02/2026, notamment les dispositions à la zone UH ;

Vu l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France – Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine, en date du 05/08/2026 ;

Vu les pièces complémentaires, déposées en date du 31/07/2026 ;

Considérant que l'article 3.2.1.1.5 du PLUi dispose que les clôtures sur voie doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur et qu'elles doivent être composées (hors portail) soit d'un muret plein représentant au plus un tiers de la hauteur de la clôture, surmonté d'un dispositif ajouré représentant les deux tiers de la hauteur totale de la clôture, pouvant être doublé d'une haie végétale, soit d'un grillage maillé doublé d'une haie végétale, soit d'une haie végétale. Dans la limite d'un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) peut être portée jusqu'à 2 mètres maximum ;

Considérant que le projet prévoit la modification des clôtures à claire-voie existantes par la mise en place d'un dispositif plein sur la totalité du linéaire de la clôture ;

Considérant que, dans ces conditions, le projet ne respecte pas les dispositions de l'article 3.2.1.1.5 du règlement du PLUi relatives au traitement des clôtures sur voie ;

Considérant par ailleurs que l'article 3.1.6.6 indice F du règlement du PLUi impose le maintien d'au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre et d'au moins 30 % de la superficie de la marge de retrait en espaces verts de pleine terre ;

Considérant que le projet porte prévoit l'aménagement d'une surface perméable qui ne peut être comptabilisée comme un espace vert de pleine terre au sens des dispositions du PLUi ;

Considérant qu'après réalisation du projet, la superficie des espaces verts de pleine terre représente moins de 40 % de la superficie de l'unité foncière et qu'aucun espace vert de pleine terre n'est maintenu au sein de la marge de retrait depuis la voie ;

Considérant que, dans ces conditions, le projet ne respecte pas les dispositions de l'article 3.1.6.6 indice F du règlement du PLUi relatives aux espaces verts de pleine terre ;

Considérant enfin que les pièces produites ne permettent pas d'apprécier de manière complète les caractéristiques du projet, dès lors que :

- Le formulaire Cerfa ne renseigne pas l'emprise au sol et la surface de plancher existantes et projetées,
- Le plan de masse fourni n'est pas coté et ne permet pas d'identifier précisément les dimensions et l'implantation des différents éléments du projet ; le plan de masse représentant l'état avant travaux n'a par ailleurs pas été fourni,
- Les plans des façades de l'abri de jardin ne sont pas fournis,

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet ne peut être autorisé en l'état ;

ARRÊTE

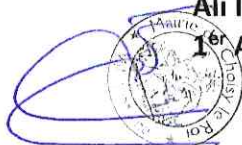
Article 1 : Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable susvisée, au regard des motifs exposés dans le présent arrêté,

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 15 SEP. 2026

Pour le Maire de Choisy-le-Roi,
et par délégation,

Ali 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

En application de l'article L. 424-8 du code de l'urbanisme, la présente décision est exécutoire à compter de la date à laquelle elle est acquise.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Voies et délais de recours :

Le demandeur peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent (Tribunal Administratif de Melun) d'un recours contentieux, dans un délai de deux mois. La juridiction administrative peut être saisie par l'application télé recours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'autorité ayant rendu la décision (Commune de Choisy-le-Roi) ou d'un recours hiérarchique son supérieur hiérarchique (le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet), dans un délai d'un mois.

Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique.

