

**DÉCISION D'OPPOSITION  
À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE  
PRONONCÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

A-2023-195

DESCRIPTION DE LA DÉCLARATION	
Déposée le 14/11/2023,	
<b>Par :</b>	Monsieur Anthony MENDES et Madame Kelly AREIAS
<b>Demeurant :</b>	30, rue Pablo Picasso 78360 MONTESSON
<b>Pour :</b>	<b>Démolition de deux bâtiments en fond de parcelle ; Surélévation de la maison existante ; Réaménagement des espaces extérieurs sur le terrain.</b>
<b>Sur un terrain sis :</b>	11, route de Montesson 78420 CARRIERES-SUR-SEINE
<b>Cadastré :</b>	BV140

Référence dossier
N° DP 78124 23 G0153
Date d'affichage de l'avis de dépôt : 20/11/2023



**MONSIEUR LE MAIRE DE CARRIÈRES-SUR-SEINE,**

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, et R421-1 et suivants ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10/02/2014 et modifié le 12/04/2021 ;  
Vu la déclaration préalable référencée ci-dessus ;

Considérant l'article R421-27 du Code de l'urbanisme ainsi que la délibération du Conseil municipal de Carrières-sur-Seine du 18 septembre 2007 annexée au PLU, qui imposent que tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent être précédés d'un permis de démolir ;

Considérant en l'espèce que le projet prévoit la démolition de deux bâtiments en fond de parcelle ;  
**Considérant donc l'impossibilité d'autoriser le projet sous le régime de la déclaration préalable, celui-ci nécessitant l'obtention d'un permis de démolir ;**

Considérant de plus, que le PLU de Carrières-sur-Seine définit une baie comme étant une ouverture pratiquée dans un mur ou dans un toit et qui offre, selon ses caractéristiques, un point de vue ou non ;  
Considérant que le PLU estime que les baies fixes, et non transparentes (vitrage ou autre), n'offrent pas de point de vue ;

Considérant que l'article UG 7 a) du règlement du PLU impose le respect d'une distance minimum de 3 mètres entre une construction qui comporte des baies n'offrant aucun point de vue, et la limite séparative latérale de propriété qui lui fait face ;

Considérant en l'espèce que la maison projetée comporte sur sa façade Sud-Est une nouvelle baie fixe et opaque, au niveau du premier étage, et que cette façade est implantée à 2,34 mètres de distance par rapport à la limite séparative latérale Sud-Est du terrain ;

**Considérant donc que le projet n'est pas conforme à l'article UG 7 a) du règlement du PLU, car il comporte une façade avec une baie, à moins de 3 mètres de la limite séparative latérale de propriété ;**

Considérant que l'article UG 12 du règlement du PLU prévoit des exigences de places de stationnement progressives en fonction de la surface des logements et requiert la présence de deux places de stationnement par logement dès lors que celui-ci a une surface de plancher de plus de 40 m<sup>2</sup> ;

Considérant en l'espèce que le projet porte sur l'agrandissement, par surélévation, d'une maison existante, créant 28,62 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, portant la surface de plancher totale de la maison à 93,82 m<sup>2</sup>, et que le terrain d'assiette ne présente à l'état existant aucun accès charretier permettant de faire entrer une voiture sur le terrain ;

Considérant que le projet ne prévoit pas la création d'un tel accès, et a fortiori aucune place de stationnement sur le terrain ;

**Considérant donc que le projet aggraverait la non-conformité du logement existant à l'article UG12 du PLU, aucune place de stationnement n'étant possible sur le terrain ;**

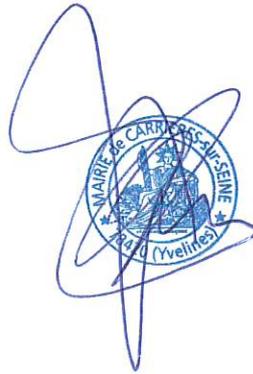
Considérant au surplus que l'article UG11 du règlement du PLU dispose que les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti ;

**Considérant en l'espèce que le projet, de par son volume cubique à toit plat et son implantation en bordure de la voie publique, rompt avec l'aspect bâti dominant du secteur, et ne s'intègre pas de manière satisfaisante dans son environnement ;**

## **ARRÊTE,**

**Article unique : Il est fait opposition au projet décrit dans la déclaration préalable susvisée.**

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Un extrait du présent arrêté sera, en outre, publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.



**A Carrières-sur-Seine, le 08 DEC. 2023**

**Pour le Maire,  
Par délégation,  
Le Maire-adjoint délégué aux Grands projets,  
à l'urbanisme, à la voirie, à la sécurité  
et aux affaires militaires,  
Michel MILLOT**

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L2131-2 du Code général des collectivités territoriales.*

---

### **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif de Versailles d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. 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 faite par l'autorité compétente. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).