

Le Maire de La Frette-sur-Seine,

Vu la déclaration préalable présentée le 02/09/2024 par Fabienne BUNOD demeurant 179 Rue Armand Silvestre - 92400 Courbevoie et enregistrée par la Mairie de La Frette-sur-Seine sous le numéro **DP 95257 24 00056**,

Vu l'objet de la déclaration pour la réhabilitation d'une maison individuelle existante en vue d'une division en quatre logements et la création de 6 places de stationnements créant une surface de plancher 7,63 m² sur un terrain sis 17 Quai de Seine 95530 LA FRETTE SUR SEINE et cadastré AH55, AH54,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 Décembre 2012,

Vu la loi du 2 mai 1930, modifiée, concernant la protection des monuments naturels et des sites,

Vu l'arrêté en date du 25 Mai 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Philippe BUIRON pour tous les actes concernant l'urbanisme et les travaux,

Vu l'avis des services consultés,

Considérant que la propriété est située dans un périmètre de risque naturel d'effondrement lié à la présence d'anciennes cavités abandonnées et régi par l'arrêté préfectoral n° 87-073 du 08/04/1987. Considérant que le dossier ne comprend pas d'attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation du projet prenant en compte les conditions du risque naturel d'effondrement lié à la présence d'anciennes cavités abandonnées et régi par l'arrêté préfectoral n° 87-073 du 08/04/1987.

Considérant que le projet objet de la déclaration est incompatible avec l'article N 2 du PLU susvisé qui indique que « l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, et jusqu'à 150 m² de surface de plancher, si la construction initiale a une surface de plancher supérieure à 60 m² et qu'il n'y ait pas de création de nouveaux locaux accessoires (abris de jardin, garage ...) »

Or le projet prévoit l'extension de l'habitation existante, la création de 4 logements et la construction d'un abri vélo de 10 m².

Considérant que le projet objet de la déclaration est incompatible avec l'article N 2-8 du PLU susvisé qui indique que « les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. »

Or le projet prévoit la création de stationnements sur la parcelle et en bordure de la Sente des Verjus qui nécessitent de supprimer une partie du boisement et de la végétation du COTEAU BOISE SENTE DES VERJUS identifié en tant qu'élément remarquable n° 30.

Considérant que le projet objet de la déclaration est incompatible avec l'article N 11-6 du PLU susvisé qui indique que « les éléments de paysage protégés par application des dispositions des articles L. 123-1-5-6 et 7° du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés. (...) L'ordonnement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

Or le projet prévoit la création de stationnements sur la parcelle et en bordure de la Sente des Verjus qui nécessitent de supprimer une partie du boisement et de la végétation du COTEAU BOISE SENTE DES VERJUS identifié en tant qu'élément remarquable n° 30.

Considérant que le projet objet de la déclaration est incompatible avec l'article N 3 du PLU susvisé qui indique que « Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie».

Or la voie desservant le terrain (Sente des Verjus) ne répond pas à l'importance du projet qui prévoit la création de 4 logements, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès puisque le terrain est desservi par une Sente à voie unique, en cul-de-sac ne permettant pas de faire demi-tour.

De plus, la circulation des véhicules résultant de ce projet compromet la sécurité des piétons qui empruntent la sente en raison de sa faible largeur (2,70 m).

Considérant que le projet objet de la déclaration est incompatible avec l'article N 12 du P.L.U. susvisé qui indique que le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet en nombre suffisant pour la destination du bâtiment.

Considérant que le projet objet de la déclaration est incompatible avec l'annexe III - Normes de Stationnement du P.L.U. susvisé qui indique :

- Il sera prévu au minimum 1,5 places de stationnement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 places de stationnement par logement de 3 pièces principales et plus.
- Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10% du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé en plus, réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

Or le projet prévoit la réalisation de 3 logements de type F2 et 1 logement de type F4 avec la création de 6 places de stationnement.

Le projet ne prévoit aucune place de stationnement réservée aux visiteurs.

ARRETE

Article 1 : Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable susvisée

Fait à LA FRETTE SUR SEINE, le 28 octobre 2024

Pour Le Maire, Philippe BUIRON
L'Adjoint Délégué Le 30/10/2024 à 12h22



La présente décision est notifiée au représentant de l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS 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.