PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

dossier n° DP 077 018 22 00031

date de dépôt : **8 avril 2022**
date d'affichage : 8 avril 2022
demandeur : **Monsieur HALINE Aïssa**
pour : **Extension avec modification de façade**
adresse terrain : **35 rue de la Travochée, à Bailly-Romainvilliers (77700)**

Commune de Bailly-Romainvilliers

ARRÊTÉ
d'opposition à une déclaration préalable au nom de l'État

Le Maire de Bailly-Romainvilliers,

Vu la déclaration préalable présentée le 8 avril 2022 par Monsieur HALINE Aïssa, demeurant 35 rue de la Travochée, Bailly-Romainvilliers (77700) ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour une Extension avec modification de façade ;
- sur un terrain situé 35 rue de la Travochée, à Bailly-Romainvilliers (77700) ;
- pour une surface de plancher créée de 37,63 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 07/07/2016, ayant fait l'objet de révisions allégées les 12/04/2018, 16/06/2018 et 13/06/2019, modifié les 12/04/2018, 20/12/2018, 12/12/2019, 17/09/2020 et 4 février 2021, intégrant la ZAC Des Deux Golfs ;
Vu l'avis défavorable du Maire, en date du 19/04/2022 ;

Considérant que l'article UZGOA7 du Plan local d'urbanisme intercommunal de Val d'Europe impose, en cas d'extension en limite séparative, une hauteur de mur limitée à 3 m à l'égout du toit.
Considérant que le projet présente une extension en limite séparative avec un mur d'une hauteur de 5,77 m à l'égout du toit.
Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article UZGO-A7 du Plan local d'urbanisme intercommunal de Val d'Europe précité.

ARRÊTE

Article unique

Il est fait OPPOSITION à la déclaration préalable.

Fait à Bailly-Romainvilliers, le 05 mai 2022

Le Maire,

MAIRIE de BAILLY-ROMAINVILLIERS (Seine-et-Marne)

Aimé GBIORCZYK

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.