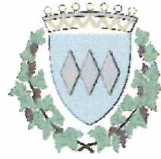


RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Chartrettes



ARRETÉ N°2026/031

De non-opposition avec prescriptions à une Déclaration Préalable Constructions (DPC)
Délivré par le Maire au nom de la Commune de Chartrettes

DOSSIER-N° DP 077 096 25 00062

Dossier déposé le 01/12/2025
Complété le 05/02/2026

Par : SCI LENA

Représentée par : M. Oleg COUDRINE

Demeurant : 3 Allée de Brolles
77590 Bois-le-Roi

Sur un terrain sis : 75 rue FOCH
77590 Chartrettes

Cadastré : AK-0327, AK-0325

Superficie du terrain (m²) : 606 m²

Pour : travaux d'isolation thermique extérieure totale, finitions RAL 9005.

Suppression des volets en bois par une pose de volets roulants encastrés.

Suppression d'une porte donnant sur la terrasse (façade arrière)

Installation d'une pompe à chaleur en façade Ouest.

Remplacements des menuiseries sur 4 fenêtres teinte blanc 9010.

Surface plancher totale (m²) : 146

Surface plancher existante (m²) : 146

Surface plancher créée (m²) : 0

Surface plancher supprimée (m²) : 0

Supprimée par changement de destination : 0

Emprise au sol existante (m²) : 109.94

Emprise au sol créée (m²) : 2.53

Emprise au sol supprimée (m²) : 0

Destination : habitation

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-1 et suivants, L421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants,

Vu la déclaration préalable pour des constructions et travaux non soumis à permis de construire susvisée,

Vu l'avis de dépôt de la déclaration préalable déposée en mairie en date du 01/12/2025 et affiché le 02/12/2025,

Vu l'arrêté préfectoral n°02-DAI-1-URB-182 du 31/12/2002 portant règlement du Plan de prévention du Risque inondation de la Vallée de la Seine, et notamment le règlement applicable sur la zone jaune clair dudit règlement,

Vu la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 24/03/2021,

Vu la délibération n°2023-081 en date du 20/04/2023 du Conseil communautaire de l'agglomération du Pays de Fontainebleau actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement de développement durables (PADD),

Vu la délibération n°2024-086 en date du 28/03/2024 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) amendé du PLUi,

Vu la délibération n°2024-127 en date du 27/06/2024 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau actant le bilan de la concertation préalable à l'arrêt du PLUi,

Vu la délibération n°2024-128 en date du 27/06/2024 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau arrêtant le projet de PLUi,

Vu la délibération n°2024-64 en date du 25/09/2024 du Conseil municipal portant un avis favorable sur le projet de PLUi,

Vu la délibération N°2024-81 en date du 20/11/2024 du Conseil municipal, instaurant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération n°2025-134 en date du 16/10/2025 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau approuvant le PLUi,

Vu le règlement du PLUi approuvé le 16/10/2025 et particulièrement le règlement applicable sur la zone US, zone habitée de bord de Seine inondable et la zone Uba, zone d'habitat individuel dense,

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée en date du 19/12/2025 et les pièces complémentaires reçues en mairie en date du 05/01/2026,

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée en date du 07/01/2026 et les pièces complémentaires reçues en mairie en date du 05/02/2026,

ARRÊTE

Article 1 : il n'est pas fait opposition à la Déclaration Préalable susvisée pour le projet décrit dans la demande, sous réserve des respecter les prescriptions mentionnées en article 2 et suivants ;

Article 2 : conformément aux dispositions générales du Plan Local d'urbanisme intercommunal relatives aux performances énergétiques et environnementales, éléments techniques, **les dispositifs de la pompe à chaleur devront être masqués à la vue du public et faire l'objet d'une protection phonique**. Cette règle s'applique aussi en cas de remplacement de ces éléments techniques.

Article 3 : conformément aux dispositions du **Plan de Prévention du Risque inondation, zone jaune clair**, les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;

Le cas échéant, les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situées au-dessus de l'altitude des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues),

Le cas échéant, le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;

Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en-dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

Fait à Chartrettes, le 20 février 2026

**Le Maire,
Pascal GROS**



Affiché du : 26/02/2026

au : 26/04/2026

Transmis au contrôle de légalité le : 26/02/2026

Observations – important :

Certains secteurs de la commune sont classés en **zone de bruit** par arrêté préfectoral. Le constructeur, concepteur ou exécutant des travaux devra s'assurer du respect de la réglementation acoustique applicable à ces zones afin d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines vis-à-vis des bruits des transports terrestres, conformément à l'article R. 462-4-3 du Code de l'Urbanisme.

La commune est couverte par un règlement de voirie communale approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27/11/2025. Toute opération sur l'emprise du domaine public ou impactant ce dernier devra prendre en compte les dispositions édictées par ledit règlement consultable sur le site internet officiel de la commune de CHARTRETTES.

La commune est **exposée au retrait-gonflement des sols argileux** (aléa fort), et soumise à un plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux. Les constructeurs et maîtres d'ouvrages s'informeront du niveau d'aléa du risque retrait-gonflement sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>. Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru.

• **INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT**

Délais et voies de recours : Le demandeur peut contester cette décision en introduisant un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Melun ou en introduisant un recours gracieux auprès du Maire de Chartrettes ou un recours hiérarchique auprès du Préfet de Seine-et-Marne dans le mois suivant la notification de la décision attaquée.

Durée de validité de l'autorisation : conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans 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 la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut / peuvent 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 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 de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date d'émission de l'arrêté de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

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 prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.