

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Chartrettes



ARRETÉ N°2026/041

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 26 00010

<p><i>Dossier déposé incomplet le 12/02/2026</i> <i>Complété le 11/03/2026</i></p> <p>Par : Madame Sonia BERNARD</p> <p>Demeurant : 7 BIS RUE DU CHAMP FLEURI 77590 Chartrettes</p> <p>Sur un terrain sis à : 7 BIS RUE DU CHAMP FLEURI 77590 Chartrettes</p> <p>Cadastré : AO-0045</p> <p>Superficie du terrain (m²) : 1453 m²</p>	<p>Pour : pose d'une clôture en limite séparative Est.</p> <p><i>Surface plancher totale (m²) : 289</i> <i>Surface plancher existante (m²) : 289</i> <i>Surface plancher créée (m²) : 0</i> <i>Surface plancher supprimée (m²) : 0</i> <i>Supprimée par changement de destination : 0</i></p> <p><i>Emprise au sol existante (m²) : 283</i> <i>Emprise au sol créée (m²) : 0</i> <i>Emprise au sol supprimée (m²) : 0</i></p> <p>Destination : habitation</p>
--	--

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 12/02/2026 et affiché le 14/02/2026,

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 UBb** (Habitat individuel dispersé), et le règlement applicable sur la **zone N** (zone naturelle),

Vu la demande de pièces complémentaires notifiée en date du 10/03/2026 et les pièces complémentaires reçues en mairie en date du 11/03/2026,

Vu l'arrêté N°2022/038P portant délégation de signature et de fonction sur le domaine de l'urbanisme à Monsieur Jean-Yves CHATELAIN, maire-adjoint,

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 de l'article 5.2 du PLUi applicable sur la zone « N » (naturelle), relatif aux caractéristiques architecturales des clôtures, la partie de la clôture édifiée en zone N en fond de parcelle (sur environ 20 mètres) sera obligatoirement réalisée :

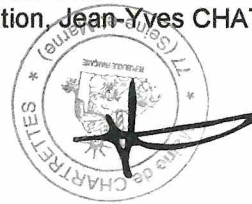
- Soit d'une haie d'essences diversifiées (selon les espèces annexées au PLUi), doublée ou non d'un grillage souple,
- Soit d'un grillage souple support de plantes grimpantes de plusieurs espèces,
- Soit d'éléments en bois naturel ou traité par des produits certifiés non toxiques pour l'environnement verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou plantes grimpantes de plusieurs espèces,
- Soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage souple ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois).

Article 3 : conformément aux dispositions de l'article 6.4 du PLUi applicable sur la zone « N » (naturelle), relatif aux caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, la partie de la clôture édifiée en zone N en fond de parcelle (sur environ 20 mètres) **devra obligatoirement être perméable à la libre circulation de la faune, et devra présenter un espace minimum de 30 centimètres de hauteur au-dessus de la surface du sol.**

La hauteur totale de la clôture en zone N **ne doit pas excéder 1,20 mètres.** Elle ne peut être ni vulnérante ni constituer un piège pour la faune.

Fait à Chartrettes, le 12 mars 2026

Le Maire, Pascal GROS
Et par délégation, Jean-Yves CHATELAIN,
Maire-adjoint



Affiché du : 16/03/2026

au : 16/05/2026

Transmis au contrôle de légalité le : 16/03/2026

Observations – important :

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.

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.

• **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.