

REPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

MAIRIE
DE

LA CHAPELLE RABLAIS



77370

COMMUNE DE LA CHAPELLE-
RABLAIS

à rappeler dans toute correspondance

DOSSIER : N° DP 077 089 26 00013

Déposé le : 18/06/2026

Complété le :

Affiché le : 22/06/2026

Demandeur : Monsieur LENTINI CEDRIC,
Monsieur BOUR CEDRIC, Madame ROYER
MARJORIE JEANNINE EDITH

Nature des travaux : Clôture

Surface de plancher créée : m²Surface plancher créée par changement de
destination : m²Emprise au sol : m² (m² + m² - m²)

Destination : HABITATION

Sur un terrain sis à : 3 RUE DE LA MARE A LA
CANE - à LA CHAPELLE-RABLAIS (77370)Référence(s) cadastrale(s) : 89 B 561 (773 m²)

Arrêté n°2026-48

DÉCISION

d'opposition à une déclaration préalable par le Maire
au nom de la commune de LA CHAPELLE-RABLAIS

Le Maire de la Commune de LA CHAPELLE-RABLAIS

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
Vu la délibération n°53-08 du 26/09/2008 institution d'une taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles,

Vu la délibération n°40/11 du 04/11/2011 instituant le taux de la taxe d'aménagement (TA) sur l'ensemble de la commune à 5%,

Vu la délibération n°38/12 du 21/06/2012 instituant la participation pour l'assainissement collectif (PAC),

Vu la délibération n°38/14 du 18/04/2014 instituant le dépôt d'une déclaration préalable (DP) pour toute édification de clôture,

Vu la délibération n°39/14 du 18/04/2014 instituant le dépôt d'un permis de démolir (PD) pour toutes démolitions,

Vu la délibération n°57/14 du 14/11/2014 instituant une exonération de la taxe communale d'aménagement pour les abris de jardin,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12/05/2017, modifié le 21/05/2024,

Vu la délibération n°33-2025 du 18/09/2025 instituant le dépôt d'une déclaration préalable (DP) pour toute division foncière bâtie,

Vu l'arrêté municipal N°2022-26 du 28/09/2022 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Luc DUBOIS, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, de la défense incendie, de la sécurité de la commune et du plan de sauvegarde communal,

Vu la déclaration préalable présentée le 18/06/2026 par Monsieur LENTINI CEDRIC, Monsieur BOUR CEDRIC, Madame ROYER MARJORIE JEANNINE EDITH,

Vu l'objet de la déclaration :

- pour Clôture ;
- sur un terrain situé 3 RUE DE LA MARE A LA CANE à LA CHAPELLE-RABLAIS (77370)

Considérant l'article UA11 du PLU : « Les clôtures devront constituer des ensembles homogènes composés :

- de préférence de haies vives doublées ou non de grillage
- d'un mur bahut de 0,60 m surmonté d'une grille, de lisses ou de balustres
- ou maçonnées, dans ce cas le traitement sera identique à celui de la construction principale. »

Considérant l'article UA11 du PLU : « Si des ajouts, extensions, modifications sont demandés, ils respecteront la morphologie générale et la typologie originelle des immeuble : implantation, volumétrie, modénatures et dimensions des percements, coloris, etc »

Considérant que le projet porte sur une la réfection d'une clôture composé d'un soubassement de 25 cm surmontée d'une grille de 165 cm.

Considérant que le projet porte sur la limite séparative entre la parcelle B 561 et B 144, non contigu à la clôture en limite séparative des parcelles B 561 et B 564.

Considérant que le projet de respecte pas le PLU.

ARRÊTE

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'**opposition** pour les motifs mentionnés ci-dessus. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

LA CHAPELLE-RABLAIS, le 16/07/2026
Premier Adjoint en charge de l'Urbanisme
VALENTIN Guy



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 le : **16/07/2026**

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 compétent d'un recours contentieux dans le délai de **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 (Tribunal administratif de Melun – 43 rue du Général de Gaulle – Case postale n° 8630 – 77008 – Melun Cedex – <https://melun.tribunal-administratif.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 dans le délai d'**UN MOIS** à compter de sa notification. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. **Le recours gracieux ou le recours hiérarchique ne suspend pas le délai de recours contentieux.**

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 d'un mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au Préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet comporte des démolitions, vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX : Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement), (pour les permis de construire uniquement).
- 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 la plupart des magasins de matériaux.

AFFICHAGE : L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 prolongeant le délai de validité d'un an, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée pour une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger.

Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. Le permis vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

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

- dans le délai d'un mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers auprès de l'autorité ayant délivré l'autorisation
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers auprès du tribunal administratif compétent.

Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours,

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

- Par ailleurs, je vous rappelle la **nécessité d'envoyer à la mairie la Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux (DAACT) et ceci dès la fin des travaux**, aucune action en vue de l'annulation de l'autorisation n'étant recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction (article R.600-3 du Code de l'Urbanisme).

En cas de recours contre l'autorisation le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et L.241-2 du Code des Assurances.

