



**LE SHELBY**  
**Monsieur DUBUC Dylan**  
**45 AVENUE DE STALINGRAD**  
**78260 ACHERES**

**RAR n°1A 196 192 3066 1**

**ARRÊTÉ D'OPPOSITION À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE**  
**Délivré par le Maire au nom de la Commune**

**Dossier n° DP 78005 24 A0077**

Déposé le : **04/09/2024**

Affiché le : **05/09/2024**

Arrêté n° : DP 078 005 24A0077\_DEC

Adresse du terrain : **45 Avenue Stalingrad**  
**78260 Achères**

Référence(s) cadastrale(s) : **BC175**

Par : **LE SHELBY**  
**représentée par DUBUC Dylan**  
**45 Avenue Stalingrad - 78260 Achères**

Destination : **Commerce**

Pour :

- **Modification de devanture par pose de vitrophanie (brun 1039)**
- **Installation d'un conduit d'extraction (acier galvanisé teinte naturelle)**

**Le Maire d'ACHÈRES**

VU le code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC\_2020\_01\_16\_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020 et modifié par délibération n° CC\_2023-12-14\_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, classant le terrain en zone UAa,

VU la Déclaration préalable décrite dans le cadre ci-dessus,

**CONSIDÉRANT** le chapitre 2.3 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UAa, qui impose que « *la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute ( $D \geq Hf/2$ ).* »

**CONSIDÉRANT** le chapitre 2.3.2 de la partie 1 du règlement du PLUi qui édicte que « *La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare. Cette distance est mesurée horizontalement entre tous les points des deux façades, ou parties de façade, de ces constructions, qui sont situés à la même altimétrie.*

*Dans le cas où la distance est exprimée proportionnellement à la hauteur de la construction, la hauteur à prendre en compte est la hauteur façade de la construction la plus élevée. Pour le calcul de cette distance, ne sont pas pris en compte :*

- *les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;*
- *les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;*
- *les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;*

- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ;
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur. » ;

**CONSIDÉRANT** le chapitre 2.1.2 de la partie 1 du règlement du PLUi qui énonce que « La façade est la face verticale d'une construction située au-dessus du niveau du sol existant après travaux, quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures. »

**CONSIDÉRANT** le chapitre 2.5.3.1 de la partie 1 du règlement du PLUi qui définit la hauteur de façade des constructions comme étant « la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut de la façade. Cette mesure s'effectue en tout point de la façade.

- Le niveau de référence bas est situé :
  - au niveau altimétrique de la limite de voie, pour les constructions implantées sur cette limite ;
  - au niveau du sol existant avant travaux, pour les autres constructions.
- Le niveau de référence haut est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture en pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur totale fixée par le règlement de zone (partie 2 du règlement) ;
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture terrasse ou de faible pente. » ;

**CONSIDÉRANT** que le projet consiste à installer un conduit d'extraction sur la façade sud-ouest de la construction « LE SHELBY », que cette construction est implantée sur le même terrain (parcelle cadastrée BC 175) que la construction « O'GREEN » ; que ces deux constructions sont non contigües ; que la façade nord-ouest de la construction « O'GREEN » est plus haute que la façade sud-ouest de la construction « LE SHELBY » qui mesure 2,93 mètres ; que la distance de retrait des constructions après travaux doit être calculée en prenant en compte la saillie générée par l'installation du conduit ; que cette distance mesure environ 0,95 mètre, soit une distance inférieure à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute ; qu'ainsi le projet méconnaît les dispositions du PLUi sus-citées ;

**CONSIDÉRANT** le chapitre 4.1.1 de la partie 1 du règlement du PLUi qui édicte que « l'objectif est de concevoir le projet afin qu'il s'inscrive dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement. À ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement, veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, plus ou moins lointain [...] » ;

**CONSIDÉRANT** le chapitre 4.2.1 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UAa qui énonce que « Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades. » ;

**CONSIDÉRANT** le chapitre 4.2.2 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UAa qui stipule que « Dans les lieux de centralité, où les fronts bâtis sont implantés en limite de voie, le traitement des façades en rez-de-chaussée concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public. A ce titre : les devantures commerciales sont conçues, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies » ;

**CONSIDÉRANT** le chapitre 4.2.3 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UAa qui impose que « Les équipements techniques situés en toiture tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. » ;

**CONSIDÉRANT** que le projet, visible depuis l'axe principal du centre-ville, prévoit l'installation d'un conduit d'extraction en acier galvanisé de teinte naturelle d'un diamètre de 0,30 mètre sur la façade sud-ouest et en toiture de la construction d'un restaurant ; que ce conduit vient en adjonction du bâti existant sans recherche d'intégration architecturale ni de simplicité de traitement tant au niveau du volume que de l'aspect ; que , par conséquent, la conception du projet est de nature à porter atteinte au paysage urbain du centre-ville ; qu'ainsi le projet méconnaît les dispositions du PLUi sus-citées ;

**CONSIDÉRANT** que le projet consiste en la modification de la devanture commerciale par la pose de vitrophanie de couleur brune totalement occultante sur l'ensemble des baies ; que cette opacité totale compromet la qualité visuelle et l'animation attendue des façades en rez-de-chaussée, particulièrement dans un lieu de centralité où la transparence des vitrines commerciales participe à son attractivité ; que la teinte brune est peu harmonieuse au regard de la couleur rouge des menuiseries existantes ; que la nature du matériau (vinyle adhésif micro-perforé) apposé sur les baies est peu qualitatif et durable ; que le projet ne participe pas à la mise en valeur du bâti existant ; qu'ainsi le projet méconnaît les dispositions du PLUi sus-citées ;

**Par ces motifs,**

## ARRÊTE

**Article 1 : Il est fait OPPOSITION** aux travaux faisant l'objet de la demande.

**Article 2 :** La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par lettre recommandée avec avis de réception postal,
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme.

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme la présente décision est publiée par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification pendant une durée de deux mois et est archivée à la Mairie.

À ACHÈRES, le 24/09/2024

**Le Maire**

**Marc HONORÉ**



### 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 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](http://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.