



**Monsieur Davide MARTINS  
16 BIS RUE SURMONT  
78260 ACHÈRES**

**RAR n°1A 208 436 0336 7**

**ARRÊTÉ**  
**ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF**  
**POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES**  
**délivré par le Maire au nom de la Commune**

**Dossier n° PC 78005 21 A0016 M02**

Déposé le : **03/04/2025**

Affiché le : **09/04/2025**

Arrêté n° : PC 078 005 21A0016 M02\_DEC

Par : **Monsieur Davide MARTINS**  
**16 bis rue Surmont**  
**78260 Achères**

Adresse du terrain : **16 bis rue Surmont**  
**78260 Achères**

Référence(s) cadastrale(s) : **BD630**

Destination : **Habitation**

Pour : **Adaptations des aménagements**  
**extérieurs : gravier sur place de parking,**  
**clôtures en treillis gris, plantations à jour.**

**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 UDa,

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise n° CC\_2020-12-10\_10 du 10 décembre 2020, soumettant à déclaration préalable les clôtures et les ravalements, sur l'ensemble du territoire communal d'Achères,

VU le Permis de construire initial n°PC 78005 21 A0016 accordé le 11/04/2022,

VU le Permis de construire modificatif n°PC 78005 21 A0016 M01 accordé le 14/10/2024,

VU la demande de Permis de construire modificatif décrite dans le cadre ci-dessus,

CONSIDERANT que le Permis de construire initial est en cours de validité,

**ARRÊTE**

**Article 1 :** Le Permis de construire modificatif est **ACCORDÉ**.

**Article 2 :** Le présent arrêté n'a pas pour effet de proroger le délai de validité du permis de construire initial.

Les contributions liées au permis initial, qui est le fait générateur, demeurent inchangées et restent dues.

**Les clauses, conditions et prescriptions** contenues dans le permis initial sont maintenues et devront être respectées. Elles **sont complétées comme suit** :

- **Espaces végétalisés** :

Conformément au chapitre 3.3.2 du règlement de la zone UDa du PLUi, « ***l'espace compris entre la limite de voie et la construction est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde*** ».

Pour rappel, selon le chapitre 3.1.5 de la partie 1 du règlement du PLUi, « ***les espaces végétalisés correspondent aux surfaces des espaces libres\* engazonnées et plantées, de pleine terre ou non, dont la composition allie les différentes strates de végétation*** ».

Le chapitre 3.1.6 de la partie 1 du règlement du PLUi énonce que « ***les espaces végétalisés se composent de plusieurs strates de végétation. Quatre strates végétales sont identifiées*** :

- **strate arborée : strate composée des arbres de grand et moyen développement ;**
- **strate arbustive : strate composée des arbustes ;**
- **strate buissonnante : strate composée des buissons ;**
- **strate herbacée : strate composée des prairies, couvre-sol, gazons ».**

- **Espace de pleine terre** :

Selon le chapitre 3.2.1.1 du règlement de la zone UDa du PLUi, « ***le coefficient de pleine terre minimal est de 40% de la superficie du terrain*** », soit **179,20 m<sup>2</sup> pour la parcelle BD 630**.

Pour rappel, le chapitre 3.1.2 de la partie 1 du règlement du PLUi édicte que « ***les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales*** ». Ils « ***sont majoritairement d'un seul tenant, (...). En outre, les espaces de pleine terre constituent des éléments structurants de la composition d'ensemble du projet. L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, (...), est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des quatre strates de végétation (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, en respectant le rythme des saisons*** ».

- **Clôtures** :

Conformément au chapitre 4.3 du règlement de la zone UDa du PLUi, « ***la conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune*** ». A ce titre, **aucune lame occultante ne sera installée sur les treillis soudés ni tout autre brise-vue. Les vues seront masquées, si nécessaire, par des haies végétales dont la hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres**.

Les plantations d'espaces verts prévues au dossier devront être effectuées en tenant compte des époques favorables aux plantations et obligatoirement avant le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

**Article 3** : 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.
- au représentant de l'Etat pour la révision éventuelle de la taxe.

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.

A ACHÈRES, le 18/04/2025

**Le Maire,**

**Marc HONORÉ**



**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. 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.

#### 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 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 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 et la Conformité 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 L241-1 et suivants du Code des Assurances.