



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

Dossier n° DP 78005 25 A0070

Déposé le : **26/08/2025**

Affiché le : **26/08/2025**

Arrêté n° : **DP 078 005 25A0070_DEC**

Par : **SCI LENOE**

représentée par Hervé DE SOUSA

11 Avenue Lénine 78260 Achères

Adresse du terrain : **7ter Rue des Marais
78260 Achères**

Référence(s) cadastrale(s) : **BM96, BM98,
BM238**

Destination : **Habitation - Hébergement**

Pour :

- **Changement d'usage de l'annexe (atelier/garage) en 2 appartements avec création d'ouvertures, modification de la verrière et remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries PVC,**
- **Transformation de la maison en 2 appartements avec remplacement de la véranda par une construction maçonnée et remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries PVC,**
- **Aménagement des espaces extérieurs pour créer 7 places de stationnement.**

Le Maire d'ACHÈRES

VU le code de l'urbanisme,

VU l'arrêté préfectoral n°07-084/DDD du 30 juin 2007 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée de la Seine et de l'Oise dans le Département des Yvelines, modifié par arrêté préfectoral n°78-2021-06-24-00002 le 24 juin 2021, classant le terrain en zone bleue,

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 Déclaration préalable décrite dans le cadre ci-dessus,

CONSIDÉRANT le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), article B-2.1 point 12, zone bleue strict, qui énonce que « *le changement d'usage des caves ou stationnements n'est pas autorisé* »,

CONSIDÉRANT l'article 1.1.1 du chapitre 1 de la partie 1 règlement du PLUi qui édicte que « *l'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes, quelle que soit leur surface, ne puissent être utilisées ou transformées en tant que logement ou local d'activité.* »,

CONSIDÉRANT qu'en ce qu'il prévoit de changer l'usage de l'annexe (garage/atelier) pour créer deux appartements, le projet méconnaît les dispositions susvisées ;

CONSIDÉRANT le chapitre 2 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UDa, qui impose que « *le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 3 mètres* »,

CONSIDÉRANT que le projet prévoit le remplacement de la verrière attenante à l'annexe par une construction maçonnée se situant à une distance de 1,58 mètre de la limite séparative avec la parcelle cadastrée BM94 ; que, par conséquent, le projet méconnaît les dispositions susvisées ;

CONSIDÉRANT le chapitre 3.2 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UDa, qui énonce que « *dans la zone UDa, le coefficient de pleine terre minimum est de 40% de la superficie du terrain* »,

CONSIDÉRANT l'article 3.1.3 du chapitre 3 de la partie 1 règlement du PLUi, qui dispose que « *l'intégralité de la surface des espaces de pleine terre est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable* »,

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la réalisation d'un espace stabilisé gravillonné de 252,57 m², réduisant ainsi la surface des espaces de pleine terre à 168,19 m², soit 27,35 % de la surface du terrain ; que, par conséquent, le projet méconnaît les dispositions susvisées,

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 envoi électronique,
- au représentant de l'État 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 05/09/2025

Pour le Maire et par délégation,

**La Maire Adjointe chargée du Cadre de Vie, de l'Urbanisme,
des Grands Projets et du Développement Durable,**

Suzanne JAUNET



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 « Télérécourse citoyens » accessible par le site internet 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.