



## ARRÊTÉ D'OPPOSITION À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

### Délivré par le Maire au nom de la Commune

#### Dossier n° DP 78005 25 A0096

Déposé le : 18/12/2025

Affiché le : 18/12/2025

Arrêté n° : DP 078 005 25A0096\_DEC

Par : VANESSA FERREIRA

6 Avenue César Franck 78260 Achères

Pour : Véranda

Adresse du terrain : 6 Avenue César Franck  
78260 Achères

Référence(s) cadastrale(s) : BH128

Destination : Habitation - Logement

#### 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 UDc,

VU le chapitre IV - partie 3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC\_2022-06-30\_18 du 30 juin 2022 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi et modifié par délibération n° CC\_2023-12-14\_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, identifiant le bien cité dans le cadre ci-dessus en Ensemble Cohérent Urbain 78005\_ECU\_003,

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

**CONSIDÉRANT** que la fiche de l'Ensemble Cohérent Urbain (ECU) n° 78005\_ECU\_003 annexée au règlement du PLUi impose le respect d'un coefficient de pleine terre minimal de 30 % de la superficie du terrain ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de véranda ramène la surface de pleine terre à 28,70 % de la parcelle, méconnaissant ainsi les dispositions précitées ;

**CONSIDÉRANT** qu'il ressort de l'examen de la pièce DPC7\_1\_1 la présence d'une annexe non comptabilisée dans l'emprise au sol, dont l'impact au sol réduit davantage le coefficient de pleine terre, en contradiction avec le règlement susvisé ;

**CONSIDÉRANT** que le chapitre 3 du règlement du PLUi (« Définitions et dispositions communes ») définit les espaces de pleine terre comme des surfaces libres de toute construction ou ouvrage, en surface comme en sous-sol, et précise 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 la pièce DPC7\_1\_1 fait apparaître un jardin recouvert de gazon synthétique ; que ce revêtement ne saurait être assimilé à une surface végétalisée et plantée au sens du règlement, méconnaissant ainsi les exigences de pleine terre ;

**CONSIDÉRANT** que le chapitre 4 du règlement du PLUi impose que tout projet s'inscrive harmonieusement dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage environnant, à une échelle dépassant le seul terrain d'assiette ;

**CONSIDÉRANT** que l'article 4.2.2 de la zone UDc précise qu'une attention particulière doit être portée à la teinte des menuiseries pour préserver l'harmonie de l'Ensemble Cohérent Urbain ; qu'en l'espèce, le projet ne garantit pas cette insertion et qu'un choix chromatique coordonné soit au vert des menuiseries existantes, soit au ton pierre de la façade, est nécessaire pour assurer l'unité architecturale de l'ensemble ;

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 5 janvier 2026

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 « Télerecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Vous pouvez, dans un délai d'un mois, également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite de votre recours.