



ARRÊTÉ
REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES
DEMOLITIONS
au nom de la commune

Dossier n° PC 78498 23 Y0027

Déposé le : **19/10/2023**

Complété le : **11/02/2024**

Affiché le : **19/10/2023**

Arrêté n° : **URBA_20240307_173**

Adresse du terrain : **7 ALLEE DES LILAS**
78300 POISSY

Références cadastrales : **AS 99**

Par : **MONSIEUR MOHAMED MANSSOURI**
36 RUE MADELEINE CHARTIER
78300 POISSY

Destination : **Habitation**

Pour : **Surélévation d'une maison existante.**

Le Maire de POISSY

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

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 mis à jour les 10 mars 2020, 15 décembre 2021, 22 juin 2023 et 24 octobre 2023, par arrêtés du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, classant le terrain en zone UDC,

Vu la modification générale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvée par délibération n° CC_2023_12_14_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, exécutoire le 20 janvier 2024,

Vu l'opération d'Aménagement et de Programmation de secteurs à Enjeux Métropolitains 13 Poissy gare – centre-ville – Beauregard,

Vu l'Ensemble Cohérent Urbain 78498_ECU_001,

Vu l'avis favorable avec réserve de la Communauté urbaine GPS&O direction de la voirie et Espaces publics en date du 08/04/2024,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 12/03/2024,

Vu l'avis d'ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 14/03/2024,

Vu l'avis Favorable assorti de prescriptions du Communauté urbaine GPS&O - Direction du cycle de l'eau Est en date du 07/03/2024, reçu le 02/04/2024,

Vu l'avis favorable avec réserves de SUEZ ENVIRONNEMENT - Agence de Poissy en date du 05/04/2024,

Considérant que, suivant le chapitre 1.1.3 de la partie 1 définitions et dispositions communes du règlement du PLUi, l'extension consiste en un agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci, tant en termes de surface de plancher que d'emprise au sol. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement). Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle,

Considérant que le projet prévoit la création de 68.12 m² de surface de plancher dans un pavillon d'une surface de 62.23 m² de surface de plancher existante, qu'ainsi il ne peut être regardé comme une extension mais une construction nouvelle,

Considérant que, suivant le chapitre 2.2 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la partie 2 du règlement du PLUi, en zone UDC, les constructions sont implantées en retrait d'au moins 3 mètres ($R \geq 3$ m) des limites séparatives,

Considérant que le projet est implanté à 2.65 m de la limite séparative ouest,

Considérant que, suivant le chapitre 2.5 de la zone UDC relatif à la hauteur maximale des constructions, de la partie 2 du règlement du PLUi, la hauteur totale des constructions **est similaire** à celle des constructions existantes afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Considérant que le projet prévoit la surélévation d'un pavillon existant de 8.27 m à une hauteur totale de 9.20 m mesurée depuis le terrain naturel avant travaux soit une augmentation de 93 cm,

Considérant que la hauteur totale des constructions existantes est identique à celle de la construction avant travaux du côté impair de l'allée des lilas car les pavillons dans cette rue ont été réalisés sur le même modèle,

Considérant que les pavillons situés du côté pair de l'allée des lilas présentent des hauteurs totales équivalentes et sont implantées en contrebas par rapport aux pavillons du côté impair,

Considérant que la hauteur du projet est supérieure à celles des constructions voisines généralement composées d'un rdc avec combles aménagés sur sous-sol partiellement enterré soit des hauteurs totales entre 7 et 8 m, elle ne peut donc être considérée comme **similaire** à celles des constructions existantes et rompt de ce fait avec l'harmonie d'ensemble des pavillons environnants,

Considérant que, suivant le chapitre 4.1 relatif à l'insertion du projet dans son environnement, de la partie 2 du règlement du PLUi, dans le cadre de l'inscription du projet dans son contexte, l'insertion du projet doit être analysé à une échelle plus large que celle du terrain d'assiette de la construction afin de minimiser son impact visuel dans le paysage, plus ou moins lointain, et notamment à éviter une implantation en rebord de plateau, choisir une implantation qui permette de préserver les perspectives sur des éléments bâtis ou végétalisés de qualité et enfin inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent,

Considérant que le projet par sa hauteur ne s'inscrit pas dans une volonté de minimiser son impact visuel dans le paysage ni dans la composition urbaine de l'allée des lilas principalement composées de pavillons de plus faible hauteur,

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de construire est REFUSÉ aux motifs suivants :

Le projet crée une surface de plancher supérieure à celle existante, de ce fait il ne peut être considéré comme une extension de la construction existante mais constitue une nouvelle construction conformément au chapitre 1.1.3 de la partie 1 du PLUi ;

La construction implantée à 2.65 m de la limite séparative latérale ouest, ne respectant pas la distance minimum de 3 m de retrait prévue au chapitre 2.2 de la zone UDC du PLUi ;

Le projet prévoit une surélévation de la hauteur totale la toiture de 93 cm qui ne peut pas être qualifiée de construction similaire aux constructions existantes et ne respectent donc pas l'objectif d'harmonie d'ensemble de la hauteur totale des constructions prévu au chapitre 2.5 de la zone UDC du PLUi ;

La surélévation ne s'intègre pas harmonieusement avec les pavillons environnant de la rue des lilas qui présentent une hauteur plus faible et aurait un impact visuel sur le paysage notamment la perspective sur le parc Meissonnier situé en contre bas, ne respectant pas le chapitre 4.1 de la zone UDC du PLUi ;

Article 2 : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire voie électronique sur le Guichet numérique (GNAU) ;
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme le :

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 électronique sur le site internet de la commune pendant une durée de 2 mois et est archivée en mairie.

A POISSY,

Pour le Maire et par délégation

Patrick MEUNIER

**Le Quatrième Adjoint
délégué au Développement économique, aux
transports, mobilités, urbanisme, stratégie
foncière et grands projets**

#signature#

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAYS 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. 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.

Document publié sur le [site de la ville](#) le 29/04/2024