



**ARRÊTÉ**  
**REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE**  
**ET/OU SES ANNEXES**  
**au nom de la commune**

**Dossier n° PC 78498 24 Y0004**

Déposé le : **18/02/2024**

Affiché le : **21/02/2024**

Arrêté n° : **URBA\_20240311\_177**

Par : **MONSIEUR NICOLAI CHEPTENE**

**10 RUE SAINT ANTOINE**

**78920 ECQUEVILLY**

Adresse du terrain : **71 BOULEVARD ROSE**  
**78300 POISSY**

Références cadastrales : **BC689, BC690, BC265**

Destination : **Habitation**

Pour : **division d'un terrain en vue de bâtir une maison individuelle et démolition d'un garage double existant.**

**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 UDa,

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'Orientation d'Aménagement et de Programmation à enjeux métropolitains 11 - la boucle de Chanteloup, Carrières et Triel,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation à enjeux métropolitains 13 - Poissy gare - centre-ville - Beauregard,

VU l'avis Favorable d'ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 11/03/2024,

VU l'avis Favorable de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 07/03/2024,

VU l'avis Favorable avec prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Cycle de l'eau en date du 07/03/2024,

VU l'avis Favorable avec prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction des déchets en date du 11/03/2024,

Considérant que le projet consiste en la division de la parcelle, la démolition d'un garage existant et la construction d'une maison individuelle,

Considérant que suivant l'article R.431-24 du code de l'urbanisme, le permis de construire valant division est défini comme la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet,

Considérant que la nature du projet la construction d'un seul bâtiment ne respecte pas les critères définissant la demande de permis de construire valant division,

Considérant l'article L.442-1 du code de l'urbanisme qui dispose : « *constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* »,

Considérant que, suivant l'article R.421-23 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration [...] les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 [...],

Considérant que le projet présenté comme un lot à bâtir, n'a pas fait l'objet à ce jour d'une décision de non opposition pour la création d'un lotissement, ne respectant pas l'article précité,

Considérant dès lors, qu'il convient de considérer le projet sur l'unité foncière constituée par les parcelles cadastrées BC n°265, 689 et 690 et présentant déjà une construction de type maison individuelle,

Considérant que, suivant le chapitre 2.2.1.1 de la partie 2 du règlement du PLUi, en zone UDa, dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres, l'implantation des constructions est différente selon la largeur de façade sur voie du terrain existant à la date d'approbation du PLUi, sur les terrains disposant d'une façade sur voie supérieure à 12 mètres les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative latérale au moins,

Considérant que le pavillon existant et la construction projetés sont implantés sur les deux limites séparatives latérales du terrain,

Considérant que, suivant le chapitre 2.3 de la partie 2 du règlement du PLUi, en zone UDa, la distance minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6 mètres ( $D \geq 6$  m),

Considérant que la distance entre le pavillon existant et la construction projetée est inférieure à 6 mètres,

Considérant que, suivant le chapitre 5.2.1.1 de la partie 1 du PLUi, le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques, et que suivant le point 5.2.2.1, 1,5 place de stationnement est exigée par logement pour un projet situé en dehors du périmètre de 500 m autour des gares,

Considérant que l'unité foncière comporte une habitation existante et un garage séparé comprenant deux places de stationnement,

Considérant que le projet prévoit la suppression des deux places de stationnement nécessaires aux besoins du pavillon existant sur la parcelle cadastrée BC n°265 sans proposer de création de place de stationnement en compensation, et ne prévoit que les deux places de stationnement nécessaires pour la nouvelle habitation,

Considérant que, suivant le chapitre 4.1 de la partie 1 définition et dispositions communes du règlement du PLUi, le projet doit s'inscrire dans son contexte en tenant compte de l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'entourent,

Considérant que, suivant le chapitre le chapitre 4.2.1 de la partie 2 du règlement PLUi, en zone UDa, 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... le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade,

Considérant que le choix d'une écriture architecturale contemporaine avec des couleurs de menuiserie gris anthracite, un ravalement gris anthracite au rez de chaussé et gris souris au premier étage ainsi que l'emploi d'un parement bois sur la façade avant rompt avec les caractéristiques dominantes des pavillons environnants, composés de ravalements de teinte claire (ton pierre claire ou crème), de menuiseries blanches et des toitures à deux ou quatre pans majoritairement, ne respectant pas les articles précités,

Considérant que, suivant le chapitre 4.2.2 de la partie 2 du règlement PLUi, en zone UDa, la conception des toitures est guidée par une simplicité des formes, différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admises dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction,

Considérant que le projet prévoit une toiture plate dont la forme va rompre avec l'harmonie d'ensemble composée par les toitures à pans des maisons adjacentes,

**Par ces motifs,**

## **ARRÊTE**

**Article 1 : Le Permis de construire est REFUSÉ pour les motifs suivants :**

- **Le projet prévoit une division du terrain et la construction d'un pavillon suite à la démolition d'un garage existant qui ne remplit pas les critères relatifs à la demande de permis de construire valant division, ne respectant pas l'article R.431-24 du code de l'urbanisme ;**
- **Le projet présenté comme créant un lot, n'a pas fait l'objet à ce jour d'une décision de non opposition pour la création d'un lotissement, ne respectant pas l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ;**
- **Le projet prévoit une implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales, ne respectant pas le chapitre 2.2.1.1 de la partie 2 du PLUi en zone UDa ;**
- **Le projet prévoit une distance de retrait entre les constructions inférieure à 6 m, ne respectant pas le chapitre 2.3 de la partie 2 du PLUi en zone UDa ;**
- **Le projet ne prévoit pas un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins du pavillon existant et du pavillon à bâtir, ne respectant pas le chapitre 5.2.1.1 de la partie 1 du PLUi ;**
- **Le projet prévoit une architecture contemporaine présentant une grande diversité de couleurs et de matériaux incompatible alors que le tissu pavillonnaire existant à une architecture homogène plus traditionnelle, ne respectant pas le chapitre 4.1 de la partie 1 du règlement du PLUi ;**
- **Le projet prévoit l'installation d'une toiture plate alors que les toitures des pavillons proches sont principalement à pans, ne respectant pas le chapitre 4.2.2 de la partie 2 du règlement du PLUi en zone UDa ;**

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

- au pétitionnaire par 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.

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**

**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.

Document publié sur le [site de la ville](#) le 12/04/2024