



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

Dossier n° PC 78498 23 Y0013

Déposé le : **29/05/2023**

Complété le : **27/06/2023**

Affiché le : **08/06/2023**

Arrêté n° : **URBA_20230727_250**

Adresse du terrain : **23 boulevard de la paix**
78300 Poissy

Références cadastrales : **AX45, AX117**

Par : **Monsieur Hassan Bouniar**
3 rue du petit marché
78300 Poissy

Destination : **Habitation**

Pour : - **Construction neuve d'une maison sur 3 niveaux avec un sous-sol non éclairé, un garage accessible depuis la rue inclut dans le volume du bâtiment et une terrasse accessible au dernier niveau.**

Le Maire de POISSY

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

VU le Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté temporaire n° 2023/678T en date du 30 juin 2023, portant délégation de décision et de signature à Monsieur Georges MONNIER deuxième adjoint délégué aux espaces publics, à la propreté urbaine et à la commande publique en remplacement de Madame Le Maire Sandrine BERNO DOS SANTOS du 31 juillet 2023 au 25 août 2023 inclus,

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 le 10 mars 2020 par arrêté ARR2020_014 du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, classant le terrain en zone UAb,

Vu l'avis d'ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 28 juin 2023 reçu le 29 juin 2023,

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du Communauté urbaine GPS&O - Direction du cycle de l'eau Est en date du 3 juillet 2023 reçu le 10 juillet 2023,

Vu l'avis de SUEZ ENVIRONNEMENT - Agence de Poissy en date du 20 juillet 2023 reçu le 21 juillet 2023,

CONSIDERANT l'avis défavorable de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 28 juin 2023 reçu le 29 juin 2023, au motif que le projet impliquerait de supprimer plusieurs places de stationnement au droit de l'accès et de déplacer le mât d'éclairage public,

CONSIDERANT que le projet est présenté au préalable comme une création d'un lot à bâtir, sur lequel est envisagée la construction d'une maison,

CONSIDERANT que, suivant l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable [...] les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R. 421-19[...],

CONSIDERANT que 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 précité,

CONSIDERANT dès lors qu'il convient de considérer le projet sur le terrain d'assiette représentant 294 m² et présentant déjà une construction de type maison individuelle,

CONSIDERANT que, suivant le chapitre 2.1.1.1 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UAb, le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie et de la profondeur du recul est guidé par un ou des critères fonctionnels, et/ou morphologiques, et/ou environnementaux précisément indiqués,

CONSIDERANT que le projet, qui prévoit une implantation de construction à la limite de voie, n'est motivé par aucun des trois critères, ne respectant pas le chapitre précité,

CONSIDERANT que, suivant le chapitre 2.2.4 de la partie 1 du règlement du PLUi, auquel la partie 2 du règlement zone UAb renvoie, aucune ouverture [...] ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façades édifiées sur une limite séparative d'un terrain,

CONSIDERANT que le projet prévoit une ouverture en limite séparative au niveau R+2 donnant sur une terrasse, ne respectant pas le chapitre précité,

CONSIDERANT que, suivant le chapitre 2.3.1.1 de la partie 2 du règlement zone UAb, la distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute,

CONSIDERANT que le projet prévoit une construction d'une hauteur à l'acrotère de 9,60 mètres implantée à environ 3,9 mètres de la construction existante de moindre hauteur, ne respectant pas le chapitre précité,

CONSIDERANT que, suivant le chapitre 4.1.1 de la partie 1 du règlement du PLUi, auquel la partie 4 du règlement zone UAb renvoie, l'objectif est de concevoir le projet afin qu'il s'inscrive dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement. A ce titre il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage plus ou moins lointain, choisir une implantation qui permette de préserver les perspectives sur les éléments bâtis ou végétalisés de qualité, identifiés ou non au plan de zonage, inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'entourent,

CONSIDERANT que le projet de construction d'une maison de type R+2, toiture terrasse, implantée en limite de voie, menuiseries gris anthracite, est situé sur un terrain présentant une construction de type R + combles, toiture deux pentes tuiles brun menuiseries bois, que les constructions alentours de type collectifs de ce côté de voie, présentent des menuiseries blanches et sont implantées en retrait, et que la réalisation du projet serait susceptible de remettre en cause l'alignement des arbres sur ce côté de voie, ne respectant pas le chapitre précité,

CONSIDERANT que, suivant le chapitre 4.1.6 de la partie 1 du règlement du PLUi, auquel la partie 4 du règlement zone UAb renvoie, les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue ; à ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes [...] ; par ailleurs, suivant le chapitre 4.3 et 4.3.1 de la partie 2 du règlement, zone UAb, la conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune,

CONSIDERANT que le projet consiste à créer une clôture constitué d'un muret surmonté d'un dispositif avec lisses horizontaux non ajourés couleur gris anthracite suivant les représentations, alors que les clôtures voisines sont constitués de muret surmontés de dispositifs de type barreaudage en ferronnerie, ne respectant pas le chapitre précité,

CONSIDERANT au surplus que les éléments transmis ne permettent pas de s'assurer de la conformité du projet par rapport à l'ensemble du terrain concernant l'emprise au sol et le traitement des espaces libres,

Par ces motifs,

ARRÊTE

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

- Conformément à l'avis défavorable de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 28 juin 2023, le projet impliquerait de supprimer plusieurs places de stationnement au droit de l'accès et de déplacer le mât d'éclairage public alors que celui-ci ne pourra être déplacé,
- 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 R421-23 du code de l'urbanisme ;
- le projet, qui prévoit une implantation de construction à la limite de voie, n'est motivé par aucun des trois critères énoncé par le PLUi, ne respectant pas le chapitre 2.1.1.1 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UAb ;
- le projet prévoit une ouverture en limite séparative au niveau R+2 donnant sur une terrasse, ne respectant pas le chapitre 2.2.4 de la partie 1 du règlement du PLUi, auquel la partie 2 du règlement zone UAb renvoie,
- le projet prévoit une construction d'une hauteur à l'acrotère de 9,60 mètres implantée à environ 3,9 mètres de la construction existante de moindre hauteur, ne respectant pas le chapitre 2.3.1.1 de la partie 2 du règlement zone UAb,
- le projet de construction d'une maison de type R+2, toiture terrasse, implantée en limite de voie, menuiseries gris anthracite, est situé sur un terrain présentant une construction de type R + combles, toiture deux pentes tuiles brun menuiseries bois, alors que les constructions alentours de type collectifs de ce côté de voie, présentent des menuiseries blanches et sont implantées en retrait, et que la réalisation du projet serait susceptible de remettre en cause l'alignement des arbres sur ce côté de voie, ne respectant pas le chapitre 4.1.1 de la partie 1 du règlement du PLUi, auquel la partie 4 du règlement zone UAb renvoie ;
- le projet consiste à créer une clôture constitué d'un muret surmonté d'un dispositif avec lisses horizontaux non ajourés couleur gris anthracite suivant les représentations, alors que les clôtures voisines sont constitués de muret surmontés de dispositifs de type barreaudage en ferronnerie, ne respectant pas le chapitre 4.1.6 de la partie 1 du règlement du PLUi, auquel la partie 4 du règlement zone UAb renvoie, ainsi que le chapitre 4.3 et 4.3.1 de la partie 2 du règlement, zone UAb.

Article 2 : 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 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 d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification pendant une durée de deux mois et est archivée

à la Mairie. La publication par voie d'affichage en mairie prévue au troisième alinéa de l'article susmentionné peut être remplacée par une publication par voie électronique sur le site internet de la commune.

A POISSY, le 07 AOUT 2023



Pour le Maire et par délégation
Georges MONNIER

[Signature]
Le Deuxième Adjoint
Délégué aux espaces publics,
à la propreté urbaine et à la commande
Publique

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. 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.