

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

**Dossier n° PC 78498 23 Y0016**

Déposé le : **19/06/2023**

Affiché le : **21/06/2023**

Arrêté n° : URBA\_20230728\_251

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

Pour : - **Surélévation d'un bâtiment**  
- **Modification de façades et de type de toiture.**  
- **Extension de la maison avec une emprise au sol ajoutée de 8.93 m<sup>2</sup> en rez de chaussée.**  
- **Création d'un niveau R+2.**  
- **Agrandissement du sous-sol actuel.**

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

Références cadastrales : **AX45, AX117**

Destination : **Habitation**

**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 Favorable de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 04 juillet 2023 reçu le 05 juillet 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 03 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,

VU l'avis tacite d'ENEDIS en date du 28 juillet 2023,

VU l'avis tacite de la Communauté urbaine GPS&O - Direction des déchets en date du 28 juillet 2023,

**CONSIDERANT que le projet est présenté au préalable comme une division en deux lots, le projet étant situé sur la partie intitulée « lot 2 » présentant une construction,**

**CONSIDERANT** que sur la partie intitulée « lot 1 » est représentée une construction alors que, bien qu'un permis de construire ait été déposé, aucune décision favorable n'a été émise à ce jour, et qu'aucune construction ne peut être considérée comme existante sur cette partie,

**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 terrain sur lequel se situe le projet 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 d'extension de la construction existante par surélévation, extension et excavation sur l'ensemble du terrain d'assiette représentant 294 m<sup>2</sup>,

**CONSIDERANT** que, suivant le chapitre 1.1.3, partie 1 du règlement du PLUi, auquel la partie 2 du règlement, zone UAb renvoie, 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,

**CONSIDERANT** que le projet, qui prévoit une extension représentant 103,61 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'une construction de 80,76 m<sup>2</sup>, et suivant l'ensemble des travaux d'extension envisagés à la fois par surélévation, extension et excavation, ne peut être considérée comme une extension mais comme une nouvelle construction,

**CONSIDERANT** que, suivant le chapitre 2.1.1 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UAb, les constructions sont implantées soit en limite de voie, soit en recul de cette dernière,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit une implantation à la fois en limite de voie et en recul de cette dernière, ne respectant pas le chapitre précité,

**CONSIDERANT** que, suivant le chapitre 2.2.1.1 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UAb, les constructions sont implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières ; en cas de retrait, ce dernier est au moins égal à la moitié de la hauteur des façades ou parties de façade de la construction,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit une construction avec ouvertures implantée partiellement en retrait d'environ 2 mètres de la limite séparative de fond de parcelle, et à environ 3 mètres de la limite séparative latérale droite, pour une hauteur de 10,05 mètres, 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'environnent,

**CONSIDERANT** que le projet de construction d'une maison de type R+2, toiture terrasse, implantée à la fois en limite de voie et en recul, menuiseries gris anthracite, alors que les constructions alentours de type collectifs de ce côté de voie, toiture type à la Mansart, présentent des menuiseries blanches et sont implantées en retrait, 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, et l'absence de matérialisation d'une rose des vents sur le plan de masse,

Par ces motifs,

## ARRÊTE

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

- le terrain sur lequel se situe le projet 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 doit être considéré comme la réalisation d'une nouvelle construction, prévoit une implantation à la fois en limite de voie et en recul de cette dernière, ne respectant pas le chapitre 2.1.1 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UAb,
- le projet prévoit une construction avec ouvertures implantée partiellement en retrait d'environ 2 mètres de la limite séparative de fond de parcelle, et à environ 3 mètres de la limite séparative latérale droite, pour une hauteur de 10,05 mètres, ne respectant pas le chapitre 2.2.1.1 de la partie 2 du règlement du PLUi, zone UAb,
- le projet consiste en la construction d'une maison de type R+2, toiture terrasse, implantée à la fois en limite de voie et en recul, menuiseries gris anthracite, alors que les constructions alentours de type collectifs de ce côté de voie, toiture type à la Mansart, présentent des menuiseries blanches et sont implantées en retrait, 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,

**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 10 Mars 2023



Pour le Maire et par délégation  
Georges MONNIER

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](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.