



ARRÊTÉ
D'OPPOSITION À UNE DECLARATION PREALABLE A LA REALISATION DE
CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX NON SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE
PORTANT SUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES
au nom de la commune

Dossier n° DP 78498 24 Y0006

Déposé le : **16/01/2024**

Complété le : **26/03/2024**

Affiché le : **17/01/2024**

Arrêté n° : [URBA 20240514 340](#)

Surfaces de plancher :

o Existantes : **115 m²**

o Créées : **-non précisé**

Par : **Monsieur François PICARD**
8 Avenue des Eglantines
78300 Poissy

Destination : **habitation**

Pour : **Création d'un garage en extension**
Modification de la clôture sur rue
Changement de toutes les menuiseries

Adresse du terrain : **8 Avenue des Eglantines**
78300 Poissy

Références cadastrales : **AS105**

Le Maire de POISSY

VU la Déclaration préalable 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 approuvé par délibération n° CC_2023_12_14_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, exécutoire le 20 janvier 2024,

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2023 soumettant les clôtures et ravalements à déclaration préalable sur le territoire notamment de Poissy,

VU l'Ensemble Cohérent Urbain 78498_ECU_001,

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 19 janvier 2024 reçu le 19 janvier 2024,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 26 janvier 2024 reçu le 26 janvier 2024

Considérant la fiche ECU partie 3 du règlement du PLUI, qui stipule que les menuiseries colorées sont préservées,

Considérant que le projet prévoit la pose de menuiseries en PVC blanches, ne respectant pas la fiche ECU précitée,

Considérant le chapitre 4.1.3. partie 1 du règlement du PLUI "Inscription du projet sur l'existant", qui stipule qu'en cas de réhabilitation ou de restauration, les éléments de qualité de la construction d'origine sont mis en valeur, en particulier les matériaux et modénatures des façades,

Considérant que le projet prévoit de supprimer les volets et d'installer des volets roulants avec coffre apparent, appauvrissant ainsi la façade et ne respectant pas le chapitre précité,

Considérant le Chapitre 4.1.6 partie 1 du règlement du PLUI qui stipule que les clôtures sur voie 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,

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un portail et portillon RAL 7016 qui ne correspond ni aux coloris de la façade principale existante ni à ceux de la façade projetée ne respectant pas le chapitre précité,

Considérant le courrier d'incomplet et de mise au point du dossier en date du 13 février 2024, qui demande des précisions concernant le sous-sol,

Considérant les pièces complémentaires en date du 26 mars 2024, notamment la façade nord qui montre que la porte de garage est remplacée par une porte et des menuiseries style atelier ainsi que la coupe BB qui montre la suppression de la pente d'accès véhicule,

Considérant que suivant les modifications de façade indiquées, l'accès de véhicule motorisé n'est plus possible et donc que la surface du sous-sol ne peut plus être à usage de stationnement de véhicules motorisés,

Considérant que la surface de plancher du sous-sol étant close et d'une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m, cette modification est considérée comme de la création de surface de plancher selon la définition l'article L.111-14 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que la surface ainsi créée estimée à environ 70 m², le projet n'entre pas dans le cadre d'une Déclaration Préalable mais dans celui d'un permis de construire, en vertu des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme,

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Il est fait OPPOSITION aux travaux faisant l'objet de la demande pour les motifs suivants :

Le projet ne respecte pas :

- la fiche ECU 78498_ECU_001 partie 3 du règlement du PLUI qui stipule que les menuiseries doivent être colorées, car le projet prévoit des menuiseries en PVC blanches.

- le chapitre 4.1.3. partie 1 du règlement du PLUI qui stipule que les éléments de qualité de la construction d'origine sont mis en valeur, notamment par la suppression des volets et la mise en place de coffre apparent.

- le Chapitre 4.1.6 partie 1 du règlement du PLUI qui stipule que les clôtures sur voie 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 car le projet prévoit un portail et un portillon RAL 7016 qui ne correspond ni aux teintes existantes ni aux teintes projetées,

- les articles R. 421-14 et R.421.17 du Code de l'Urbanisme, les modifications de façade engendrent une modification de l'usage du sous-sol créant ainsi de la Surface de Plancher estimée à environ 70m², en application de l'article L.111-14 du Code de l'Urbanisme, ce qui n'entre pas dans le champ d'application de la Déclaration Préalable, mais dans celui d'un permis de construire.

Article 2 : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme,
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme.

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.

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

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#

DELAI 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.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au Préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- **Si votre projet comporte des démolitions, vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.**
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX : Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement), **(pour les permis de construire uniquement)**
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que la plupart des magasins de matériaux.

AFFICHAGE : L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 prolongeant le délai de validité d'un an, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée pour une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger.

Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

Le permis vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours,
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.
- Par ailleurs, je vous rappelle **la nécessité d'envoyer à la mairie la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) et ceci dès la fin des travaux**, aucune action en vue de l'annulation de l'autorisation n'étant recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction (article R.600-3 du code de l'Urbanisme).

En cas de recours contre l'autorisation le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du Code des Assurances.

Document publié sur le [site de la ville](#) le 24/05/2024