



**ARRÊTÉ**  
**DE NON-OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE - CONSTRUCTIONS,**  
**TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS NON SOUMIS A PERMIS**  
**au nom de la commune**

**Dossier n° DP 78498 24 Y0063**

Déposé le : **11/04/2024**

Affiché le : **17/04/2024**

Arrêté n° : **URBA\_20240515\_348**

Destination : **Autres activités des secteurs  
secondaire ou tertiaire - Bureau**

Par : **SOCIÉTÉ ANDRE IMMOBILIER**  
Représentée par **Monsieur ANDRE Edouard**  
**30 RUE DU GENERAL DE GAULLE**  
**78300 POISSY**

Pour : **Changement de destination d'un local  
d'habitation en bureaux sans accueil clients**

Adresse du terrain : **13 Rue de l'Eglise**  
**78300 Poissy**

Références cadastrales : **AT162**

**Le Maire de POISSY**

VU la Déclaration préalable décrite dans le cadre ci-dessus,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du Code du patrimoine,

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 UBb,

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 l'Opération d'Aménagement et de Programmation de secteurs à Enjeux Métropolitains 11 La boucle de Chanteloup, Carrières et Triel,

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

VU l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 22 avril 2024,

Considérant que le projet consiste en un changement de destination d'un appartement de 127 m<sup>2</sup> en bureau sans accueil de clientèle et que le bien ne dispose pas de place de stationnement existant et ne crée pas de place de stationnement,

Considérant que suivant le chapitre 5.2 de la partie 2 du règlement du PLUi, en zone UBb, qui renvoie au chapitre 5.2.1 de la partie 1 du règlement du PLUi, il ne peut être réalisé plus d'une place par tranche complète de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau dans un périmètre de 500 m autour des gares,

Considérant que suivant le chapitre 5.2.1.1 de la partie 1 du règlement du PLUi, le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doivent correspondre aux besoins des constructions et installations,

Considérant que suivant le chapitre 5.2.3.5 de la partie 1 du règlement du PLUi, en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette, il est possible de réaliser les places sur un terrain situé à une distance de 300 mètres à parcourir à pied à compter des limites du terrain d'assiette du projet, en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Considérant l'importante superficie des locaux, la nature de l'activité réalisée et l'absence de justification des besoins en stationnement du projet par le demandeur,

Considérant que l'exploitation de 127 m<sup>2</sup> de bureaux sans accueil de clientèle va vraisemblablement impliquer la présence de plusieurs personnes, nécessitant la création a minima une place de stationnement,

Considérant que ce point sans remettre en cause le projet, implique une prescription,

Par ces motifs,

## **ARRÊTE**

**Article 1 :** Il n'est pas fait opposition aux travaux faisant l'objet de la présente déclaration sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article suivant :

**Article 2 :** Ladite autorisation est assortie des prescriptions énoncées ci-après :

Le projet devra prévoir une place de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou réalisée dans les conditions du chapitre 5.2.3.5 de la partie 1 du règlement du PLUi, afin de répondre au besoin en place de stationnement généré par le projet.

**Article 3 :** En application de l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme, à l'achèvement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme adresse au Maire de la commune la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) en trois exemplaires.

**Article 4 :** La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par voie électronique via le Guichet Numérique.
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme.
- au représentant de l'Etat pour l'établissement et la liquidation de la taxe.

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.

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#

**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.

#### 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 10/06/2024