



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

Dossier n° PC 78498 24 Y0007

Déposé le : **11/03/2024**

Complété le : **11/03/2024**

Affiché le : **13/03/2024**

Arrêté n° :URBA_20240527_373

Adresse du terrain : **43 Rue de Migneaux**
78300 Poissy

Références cadastrales : **AL282**

Par : **Monsieur ALI ABASIKELES**
43 Rue de Migneaux
78300 Poissy

Destination : **Habitation**

Pour : **Le projet concerne l'extension et**
surélévation d'une maison individuelle avec
création d' un 2ème logement

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 UAd,

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 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'avis de l'Inspection Générale des Carrières en date du 15 mars 2024,

Vu l'avis Favorable de l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 18 mars 2024 reçu le 19 mars 2024,

Vu l'avis Favorable d'ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 18 mars 2024 reçu le 18 mars 2024,

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 25 mars 2024 reçu le 25 mars 2024,

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction des déchets en date du 26 mars 2024 reçu le 26 mars 2024,

Vu l'avis Favorable de la Communauté urbaine GPS&O - Direction du cycle de l'eau Est en date du 31 mars 2024 reçu le 31 mars 2024,

Vu l'avis de SUEZ ENVIRONNEMENT - Agence de Poissy en date du 05 avril 2024 reçu le 05 avril 2024,

CONSIDERANT le chapitre 2.5. partie 1 du règlement du PLUI, concernant la mesure de la hauteur de façade, qui stipule que la hauteur de façade des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut de la façade.

CONSIDERANT que selon le chapitre 2.5.3.1. partie 1 du règlement du PLUI, le niveau de référence bas est situé au niveau altimétrique de la limite de voie, pour les constructions implantées sur cette limite,

CONSIDERANT le chapitre 2.5.3.2. partie 1 du règlement du PLUI, concernant la mesure de la hauteur totale des constructions, qui stipule que la hauteur totale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas à savoir le niveau altimétrique de la limite de voie pour les constructions implantées sur cette limite [...] et le point le plus haut de la construction, mesuré au faitage ou au sommet de l'acrotère. Cette mesure s'effectue en tout point de la construction.

CONSIDERANT le chapitre 2.5 de la zone UAd partie 2 du règlement du PLUI, concernant la hauteur maximale des constructions, qui stipule que la hauteur de façade est limitée à 7 mètres et le volume enveloppe de toiture à 3.50 mètres soit une hauteur totale de 10.50 mètres,

CONSIDERANT que le projet consiste en la surélévation et l'extension d'une construction implantée sur la limite de voie,

CONSIDERANT que la hauteur de la façade calculée selon le chapitre 2.5.3.2. précédemment cité, entre le niveau de la voie et le point le plus haut de la façade est de 7.26m sur la partie avant de la construction portant la hauteur totale à 9.88 m au faitage et de 7.99m sur la partie arrière pour une hauteur totale de 11.18m au faitage, ce qui ne respecte pas le chapitre 2.5 de la zone UAd,

CONSIDERANT le chapitre 3.1.2 partie 1 du règlement du PLUI, qui stipule que les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.[...] l'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application du chapitre 3 du règlement de chaque zone, est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable,

CONSIDERANT le chapitre 3.2.1 de la zone UAd partie 2 du règlement du PLUI, qui stipule que le coefficient de pleine terre minimal est de 20 % de la superficie du terrain.

CONSIDERANT que le projet se situe sur la parcelle AL 282 d'une superficie de 190 m², le coefficient de pleine terre minimal est de 38 m²,

CONSIDERANT que les espaces de stationnement sont composés de dalles alvéolées engazonnées, ces espaces ayant donc un traitement perméable, ne peuvent donc être considérés comme de la pleine terre,

CONSIDERANT les pièces du dossier, notamment le plan de masse projet qui présente après calcul des espaces de pleine terre estimés à 30 m², le projet ne respecte pas les chapitres précités sur le coefficient d'espace de pleine terre minimal nécessaire,

CONSIDERANT le chapitre 4.3.1. de la zone UAd partie 2 du règlement du PLUI, sur les clôtures en limite de voie, qui stipule que dans les cas de murs de clôtures de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur,

CONSIDERANT que le projet prévoit la démolition totale du mur de clôture en pierre pour la pose d'un portail en serrurerie peinte ton blanc RAL 9016S de 5 m de largeur, ne respectant pas les chapitres précités,

Par ces motifs,

ARRÊTE

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

Le projet ne respecte pas :

- le chapitre 2.5 de la zone UAd partie 2 du règlement du PLUI, concernant la hauteur maximale des constructions, qui stipule que la hauteur de façade est limitée à 7 mètres et le volume enveloppe de toiture à 3.50 mètres, le projet prévoyant une hauteur de façade calculée selon les chapitres 2.5.3.1. et 2.5.3.2. partie 1 du règlement du PLUI, entre le niveau de la voie et le point le plus haut de 7.26m sur la partie avant portant la hauteur totale à 9.88 m au faitage et de 7.99m sur la partie arrière pour une hauteur totale de 11.18m au faitage,
- le chapitre 3.1.2 partie 1 du règlement du PLUI, qui stipule que les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.[..] l'intégralité de la surface des espaces de pleine terre est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable, le projet présentant des espaces de stationnement composés de dalles alvéolées engazonnées considérés comme ayant un traitement perméable, ces espaces ne sont pas de la pleine terre.
- le chapitre 3.2.1 de la zone UAd partie 2 du règlement du PLUI, qui stipule que le coefficient de pleine terre minimal est de 20 % de la superficie du terrain soit un coefficient minimal de 38m² pour un terrain de 190m². Les plans du dossier présentant des espaces de pleine terre estimés à 30m², le coefficient minimal de pleine terre n'est pas atteint.
- le chapitre 4.3.1. de la zone UAd partie 2 du règlement du PLUI, sur les clôtures en limites de voie, qui stipule que dans les cas de murs de clôtures de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, le projet prévoyant la démolition totale du mur de clôture en pierre pour la pose d'un portail en serrurerie peinte ton blanc RAL 9016S de 5 m de largeur.

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. 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 04/06/2024