



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

Dossier n° PC 78498 24 Y0011

Déposé le : **06/05/2024**

Affiché le : **07/05/2024**

Arrêté n° : URBA_20240624_452

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

Pour : **Construction neuve sur une emprise de**
135 m² d'une maison de ville sur 4 niveaux
après démolition d'une maison existante.

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 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 UAb,

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 l'Opération d'Aménagement et de Programmation de secteur à enjeux métropolitains 13 Poissy Gare – Centre-ville – Beauregard,

Vu l'avis favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 16 mai 2024 reçu le 17 mai 2024,

Vu l'avis d'ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 21 mai 2024 reçu le 24 mai 2024,

Vu l'avis favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction des déchets en date du 17 mai 2024 reçu le 23 mai 2024,

Vu l'avis favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction du cycle de l'eau Est en date du 23 mai 2024 reçu le 29 mai 2024,

Vu l'avis favorable avec réserves de SUEZ ENVIRONNEMENT - Agence de Poissy en date du 11 juin 2024 reçu le 12 juin 2024,

CONSIDERANT que la fraude peut être caractérisée lorsque le pétitionnaire procède à des manœuvres de nature à tromper l'administration sur la réalité du projet, ce caractère trompeur pouvant résider en une action ou en une omission volontaire du pétitionnaire, en vue d'obtenir une autorisation d'urbanisme,

CONSIDERANT le PC 078 498 23 Y 0031, relatif à la création de deux logements après démolition de l'existant, refusé en date du 28/02/2024, au motif que le projet ne présentait pas la possibilité de stationner au moins deux véhicules sur la parcelle, et ne répondait dès lors pas aux exigences du chapitre 5.2 de la zone UAb, relatif au stationnement,

CONSIDERANT le PC 078 498 24 Y 0006, relatif à la création de deux logements après démolition de l'existant, quasiment identique au précédent concernant le nombre de niveaux, la hauteur et l'aspect extérieur, refusé en date du 02/05/2024, au motif que la limitation de la largeur de l'accès sur la voie à 3,80 mètres afin de ne pas impacter un arbre d'alignement ni une place de stationnement sur la voie, conformément à l'avis de la Direction de la Voirie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine Et Oise, ne permettait pas un accès indépendant pour au moins deux places de stationnement, ne respectant pas le chapitre 5.2.3.4, partie 1 du règlement du PLUi, auquel le chapitre 5.2 de la zone UAb renvoie,

CONSIDERANT que le projet tel que déposé est relatif à la création après démolition de l'existant d'une construction d'environ 14 mètres de hauteur sur quatre niveaux plus un niveau de sous-sol représentant 466 m² de surface de plancher pour une maison individuelle,

CONSIDERANT que celui-ci correspond, concernant notamment le nombre de niveaux, la hauteur, l'aspect extérieur représentant notamment 20 ouvertures dont 4 loggias et deux portes d'entrée, aux permis de construire n° PC 078 498 23 Y 0031 n° PC 078 498 24 Y0006 tous deux refusés au motif que les places de stationnement prévues étaient insuffisantes, ne respectant pas le chapitre 5.2 de la zone UAb, qui renvoie au chapitre 5 de la partie 1 du règlement du PLUi,

CONSIDERANT que l'indication selon laquelle le projet serait relatif à la création d'un seul logement, tout en représentant une construction d'aspect et de surface particulièrement importants assimilable à un petit immeuble collectif, quasi identique aux permis de construire précédents, relatifs à la construction de deux logements refusés au motif que les places de stationnement prévues étaient insuffisantes par rapport au nombre de logements, est susceptible de caractériser une manœuvre de nature à tromper l'administration sur la réalité du projet, en vue d'obtenir une décision favorable pour le permis de construire,

CONSIDERANT dès lors qu'il convient de requalifier le projet en la construction d'un bâtiment d'habitation comprenant deux logements,

CONSIDERANT que suivant le chapitre 5.2.2.1, partie 1 du règlement du PLUi, auquel le chapitre 5.2 de la zone UAb renvoie, relatif au stationnement, le projet étant situé dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare, il est exigé 1 place minimum par logement soit donc 2 places pour deux logements créés,

CONSIDERANT que le projet ne prévoit qu'une place de stationnement, ne respectant pas le chapitre précité,

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de construire est REFUSÉ au motif suivant :

- l'indication selon laquelle le projet serait relatif à la création d'un seul logement, tout en représentant une construction d'aspect et de surface particulièrement importants assimilable à un petit immeuble collectif, quasi identique aux permis de construire précédents, relatifs à la construction de deux logements refusés au motif que les places de stationnement prévues étaient insuffisantes par rapport au nombre de logements, est susceptible de caractériser une manœuvre de nature à tromper l'administration sur la réalité du projet, en vue d'obtenir une décision favorable pour le permis de construire ;**

- le projet ne prévoit qu'une place de stationnement, ne respectant pas le chapitre 5.2.2.1, partie 1 du règlement du PLUi, auquel le chapitre 5.2 de la zone UAb renvoie, relatif au stationnement.**

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 03/07/2024