



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

Dossier n° DP 78498 24 Y0183

Déposé le : **05/12/2024**

Complété le : **14/02/2025**

Affiché le : **11/12/2024**

Arrêté n° : **URBA_20250311_161**

Adresse du terrain : **12 RUE DE LA GARE**
78300 POISSY

Références cadastrales : **AT54**

Par : **MONSIEUR DYLAN BATUBINSIKA**
33 RUE DU PILAT
42170 SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT

Pour : **modification de l'aspect extérieur d'une**
construction existante – remplacement de la
toiture, ravalement et changement des
menuiseries à l'identique

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 UBb,

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'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteurs à Enjeux Métropolitains 11 - La boucle de Chanteloup, Carrieres et Triel,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteurs à Enjeux Métropolitains 13 - Poissy gare - Centre-ville – Beauregard,

VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 07 mars 2025 reçu le 07 mars 2025,

VU l'avis de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 07 mars 2025,

CONSIDERANT que suivant le chapitre 1.1.3 de la partie 1 du règlement du PLUi, une construction existante est une construction régulièrement édifiée,

CONSIDERANT que le projet présente des incohérences entre les constructions existantes et les données cadastrales, le bâtiment objet de la demande présente des dimensions plus importantes que celles figurant au cadastre,

CONSIDERANT que l'extension de la construction n'a jamais fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, qu'ainsi le projet doit être requalifié en extension d'une construction existante,

CONSIDERANT que suivant l'article R.421-17 f du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable [...] les travaux exécutés sur des constructions existantes [...], les travaux qui ont pour effet la création [...] soit d'une emprise au sol inférieure ou égale à quarante mètres carrés, soit une surface de plancher inférieure ou égale à quarante mètres carrés.

CONSIDERANT que l'emprise au sol projetée de la construction réalisée sans autorisation est d'environ 47 m², qu'ainsi le projet ne relève pas du champ d'application de la déclaration préalable et nécessite l'obtention d'un permis de construire,

CONSIDERANT que suivant le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) des Yvelines, le projet est situé dans la zone rouge claire,

CONSIDERANT que suivant l'article RC 14-1 v du PPRI, les travaux portant sur une extension de l'emprise au sol, une surélévation ou un aménagement des constructions existantes sont autorisées sous réserve que l'augmentation totale de l'emprise au sol soit limitée à 30 m²,

CONSIDERANT que le projet prévoit une augmentation de l'emprise au sol d'environ 47 m², qu'ainsi le projet ne respecte pas la réglementation du PPRI,

CONSIDERANT que le projet part du postulat que la construction située en fond de parcelle est un logement sans qu'aucune pièce du dossier n'en apporte la preuve, que les informations figurant au cadastre précisent que cette construction correspond à une annexe à l'habitation de type dépendance, qu'ainsi le projet doit être également requalifié en une demande de création de logement,

CONSIDERANT que l'article RC1 du PPRI précise que seules des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article RC2 sont autorisées, que l'article RC2.1 16° précise que les changements de destination ou d'usage de surface de plancher existant sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nouvelles unité d'habitation, qu'ainsi le projet ne respecte pas le règlement du PPRI,

CONSIDERANT que le projet le plan de masse présente de nombreuses incohérences avec les photographies jointes au dossier : réalisation d'une clôture entre les deux corps de construction, annexe sanitaire dans le jardin, espace dallé identifié comme espace vert, arbre représenté sur le plan et supprimé sur la photographie, que ces incohérences sèment le trouble sur la nature exacte des travaux demandés,

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Il est fait OPPOSITION aux travaux faisant l'objet de la demande.

- **Le projet concerne une construction réalisée sans autorisation, qu'à ce titre le projet de modification de la couverture doit être requalifié en régularisation d'une extension d'une construction existante. Cette extension porte sur une emprise au sol d'environ 47 m² ce qui ne relève pas du champ d'application de la déclaration préalable mais d'une demande de permis de construire.**
- **Le projet ne respecte pas la réglementation du PPRI. En premier lieu, l'emprise au sol à régulariser est supérieure à celle autorisée à l'article RC14-1 v et en second lieu, le dossier ne présente aucun élément permettant de justifier de la destination de logement de la construction en fond de parcelle, le projet doit être également requalifiée en création de logement en contradiction avec l'article RC2.1 16°.**

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#

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 01/04/2025