



ARRÊTÉ
ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES
DEMOLITIONS
au nom de la commune

Dossiers n° PC 78498 24 Y0042
ATERP 78498 24 Y0040

Déposé le : **18/12/2024**
 Complété le : **20/02/2025**
 Affiché le : **19/12/2024**
 Arrêté n° : **URBA_20250513_318**

Par : **SCI FLX**
 représentée par **MONSIEUR NICOT CYRIL**
5 RUE DES BARRIERES
78300 POISSY

Pour : **Ce présent PC concerne la bâtisse située au n°36 Blvd Gambetta (sur parcelle BD 826 & 827) et la bâtisse située au n°38 Blvd Gambetta (sur parcelle BD 834 & 835). Les 2 RDC de chaque bâtisse seront réunis en une seule entité dite "coquille vide" prévue pour recevoir un ERP.**

surélévation partielle de la bâtisse (au dessus du garage actuel)

Création d'1 logement (ce qui donne 2 logements au total)

changement portail et clôture.

Adresse du terrain : **36 - 38 boulevard Gambetta**
78300 POISSY

Références cadastrales : **BD826, BD827, BD834, BD835**

Surfaces de plancher :

○ Existantes : **241.60 m²**

○ Créées : **47.70 m²**

Surfaces totales : 287.20 m²

Surface taxable créée (hormis locaux clos et couverts à usage de stationnement) : **47.70 m²**

Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes : **5**

Destination :

Habitation – Logement :148.60 m²

Equipement d'intérêt collectif et services publics - Autres équipements recevant du public : 138.70 m²

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, 24 octobre 2023, 16 octobre 2024 et 4 février 2025 par arrêtés du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, classant le terrain en zone Udd,

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, Carrières et Triel,

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

Vu le Permis d'Aménager n°07849822Y0001 et 07849822Y0001/M01 délivrés respectivement les 21 décembre 2022 et 17 mai 2024 et achevés le 1^{er} juillet 2024, constatés conformes le 20 juillet 2024,

Vu l'avis Favorable de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 27 décembre 2024 reçu le 27 décembre 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 06 janvier 2025 reçu le 06 janvier 2025,

Vu l'avis de SUEZ ENVIRONNEMENT - Agence de Poissy en date du 09 janvier 2025 reçu le 09 janvier 2025,

Vu l'avis Favorable de ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 17 janvier 2025 reçu le 17 janvier 2025,

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction des déchets en date du 17 janvier 2025 reçu le 17 janvier 2025,

Vu l'avis Favorable du Direction départementale des Territoires - SURR - Accessibilité en date du 11 février 2025 reçu le 11 février 2025,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 19 février 2025 reçu le 20 février 2025,

Vu l'avis réputé favorable d'Ile de France Mobilité en date du 2 mars 2025 ;

Vu l'avis Favorable du Conseil départemental des Yvelines / Service Territorial Yvelines-Vallée de Seine en date du 10 mars 2025 reçu le 10 mars 2025

Vu l'avis de la Direction Départementale d'Incendie et de Secours des Yvelines en date du 10 avril 2024 reçu le 17 avril 2025,

CONSIDERANT le chapitre 2.1.1 de la zone UDd - partie 2 du règlement du PLUi, qui indique que « *les constructions sont implantées en recul de la voie ; le recul est au moins égal à 5 mètres [...]* »

CONSIDERANT le chapitre 2.1.2.5 de la zone UDd partie 2 du règlement du PLUI qui stipule qu'en cas de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUI implantées différemment de la règle. Dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante,

CONSIDERANT que le projet consiste en la surélévation d'un garage faisant partie d'une maison et respectant la même implantation que la construction existante située à 3,20m de la voie, respectant le chapitre précité

CONSIDERANT le chapitre 2.2.1 de la zone UDd - partie 2 du règlement du PLUi qui stipule que « les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative au moins, le retrait est au moins égal à 6 mètres [...]

CONSIDERANT que lorsqu'il s'agit de travaux d'extension des règles qualitatives peuvent être admises, selon le chapitre 2.2.2.3 stipulant qu'une implantation par rapport aux limites séparatives non conforme à la règle est admise sous réserves du respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et dès lors qu'aucune baie nouvelle n'est créée dans la partie de la construction ne respectant pas le retrait.

CONSIDERANT que le projet consiste en la surélévation d'une partie d'une maison implantée en limite séparative respectant l'harmonie d'ensemble par la reprise des modénatures et matériaux de la construction existante et sans création de baie nouvelle dans la marge de retrait, respectant ainsi le chapitre précité

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de construire portant sur :

Le changement de destination de 137 m² de surface de plancher et la réunion des rez-de chaussée de 2 maisons d'habitation en local ERP « coquille vide » avec la création d'1.70m² de surfaces de plancher.

Et

Une surélévation portant création d'un nouveau logement et de 46.60 m² de surface de plancher à destination d'habitation.

est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article suivant.

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

Les prescriptions émises par les services consultés dans leurs avis annexés devront impérativement être respectées.

Les recommandations émises par les services consultés dans leurs avis annexés devront être prises en considération.

VOIRIE ET ACCÈS

Les prescriptions émises par le Conseil départemental des Yvelines / Service Territorial Yvelines-Vallée de Seine dans son avis annexé devront impérativement être respectées.

RÉSEAUX

Les prescriptions, recommandations et observations émises par la Communauté urbaine GPS&O - Direction du cycle de l'eau Est dans son avis annexé devront impérativement être respectées.

Les prescriptions, recommandations et observations émises par SUEZ ENVIRONNEMENT - Agence de Poissy dans son avis annexé devront impérativement être respectées.

Les prescriptions, recommandations et observations émises par ENEDIS dans son avis annexé devront impérativement être respectées.

Le pétitionnaire est informé en outre que le dossier a été instruit pour la puissance de raccordement demandée soit 12kVA monophasé.

SECURITE INCENDIE

Les prescriptions, recommandations et observations émises par le Service Départemental d'Incendie et de secours et la sous-commission départementale de sécurité dans leurs avis annexés devront impérativement être respectées.

Conformément à l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme, une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

ACCESSIBILITE

Les prescriptions, recommandations et observations émises par la sous-commission départementale d'accessibilité dans son avis annexé devront impérativement être respectées.

DIVERS

Les travaux devront impérativement être réalisés conformément aux pièces écrites et plans annexés.

Les terres provenant des fouilles ou gravats issus des démolitions des constructions existantes ne seront pas conservés sur le terrain et seront évacués à la décharge publique.

Le stationnement des matériaux nécessaires aux constructions devra se faire hors des voies et emprises publiques.

Le pétitionnaire sera tenu de remettre en état les parties de voie publique qui auront été détériorées par les travaux et le transport des matériaux.

Les plantations d'espaces verts prévues au dossier devront être effectuées en tenant compte des époques favorables aux plantations et obligatoirement avant le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Article 3 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de contributions au titre de :

- la taxe d'aménagement,
- la redevance d'archéologie préventive,
- la redevance relative à la création de locaux à usage de bureaux, de commerce et de stockage dans la région Ile-de-France,
- la participation financière liée à l'assainissement collectif.

Article 4 : En application de l'article R. 424-16 du code de l'urbanisme, lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme adresse au Maire de la commune une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

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).

Le pétitionnaire devra fournir une attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale à l'achèvement des travaux (DAACT) établie par une personne habilitée (Article R. 122-24-1 du CCH).

Article 5 : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par voie électronique via 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 à la 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#

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.

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 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 L. 241-1 et L. 241-2 du Code des Assurances.

Document publié sur le [site de la ville](#) le 22/05/2025