



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

Dossier n° PC 78498 22 Y0025Déposé le : **05/05/2022**Affiché le : **11/05/2022**

Par : **SCI LINA IMMO**
représentée par Monsieur MAJJAD ADIL
40 RUE DE CHATEAUDUN
75009 PARIS

Pour : **SURELEVATION D'UNE MAISON**
INDIVIDUELLE

Adresse du terrain : **31 RUE DES GRANDS**
CHAMPS
78300 POISSY

Références cadastrales : **BE159**

Destination : **Habitation**
Habitation - 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 le 10 mars 2020 par arrêté ARR2020_014 du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, classant le terrain en zone UDa,

Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques,

Vu l'avis assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17 mai 2022,

Vu le chapitre 4.1.3, partie 1 du règlement du PLUi, auquel le chapitre 4 de la zone UDa renvoie, relatif aux principes généraux pour l'insertion du projet dans son environnement, inscription du projet sur l'existant, « les adjonctions respectent toutes les parties intéressantes de l'édifice, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant. Les éléments s'intègrent harmonieusement à l'ensemble, tout en se distinguant de préférence des parties originales. Les extensions dialoguent intelligemment avec la construction d'origine, tout en se distinguant de préférence clairement par l'écriture architecturale et les matériaux de façades »,

Vu le chapitre 2.2.1.1 de la zone UDa partie 2 du règlement du PLUi concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui stipule que dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres, lorsque le terrain dispose d'une façade sur voie supérieure à 12 mètres : les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative latérale au moins. Ce retrait devant être de 3 m minimum.

Vu la règle qualitative 2.2.2.3 qui stipule que dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait minimal prévu par la règle. »

Considérant que le projet consiste à surélever une construction type plein pied en R+1, à transférer l'entrée de la façade nord à la façade est, à modifier totalement le traitement des façades, de la toiture et des menuiseries : enduit ton pierre passe à un « blanc de Noirmoutier », un toiture en tuiles mécaniques brunes à une toiture mécanique à pureau plat ton ardoisé, menuiseries couleur gris anthracite et non blanches comme sur la partie existante, dimensions de baies différentes de celles existantes marquant une rupture avec le bâti existant, et représentant in fine deux architectures différentes.

Considérant que compte tenu des éléments susmentionnés, le projet rompt l'harmonie d'ensemble de la construction existante ainsi que celle des constructions environnantes et ne respecte donc pas les chapitres précédemment du règlement du PLUI,

Considérant en outre, que le terrain dispose d'une façade de 12m30 sur voie et que la façade sud est implantée à 2m35 de la limite séparative latérale, que 2 ouvertures sont créées sur celle-ci, au niveau de la cave,

Considérant que ces deux ouvertures / baies nouvelles ne respectent pas le chapitre 2.2.1.1 de la zone UDa partie 2 du règlement du PLUI et la règle qualitative 2.2.2.3 puisque situées en deçà de la marge de 3m de retrait minimale autorisée,

ARRÊTE

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

- **le projet consiste à surélever une construction type plein pied en R+1, à transférer l'entrée de la façade nord à la façade est, à modifier totalement le traitement des façades, de la toiture et des menuiseries : enduit ton pierre passe à un « blanc de Noirmoutier », une toiture en tuiles mécaniques brunes à une toiture mécanique à pureau plat ton ardoisé, menuiseries couleur gris anthracite et non blanches comme sur la partie existante, dimensions de baies différentes de celles existantes marquant une rupture avec le bâti existant, et représentant in fine deux architectures différentes, ainsi le projet rompt l'harmonie d'ensemble de la construction existante ainsi que celle avec les constructions environnantes.**
- **le terrain dispose d'une façade de 12m30 sur voie et la façade sud est implantée à 2m35 de la limite séparative latérale. Or, 2 ouvertures sont créées sur cette façade, constituant ainsi des baies nouvelles dans la marge de retrait minimale de 3m autorisée.**

Le projet ne respecte pas donc :

- **le chapitre 4.1.3, partie 1 du règlement du PLUI, auquel le chapitre 4 de la zone UDa du PLUI renvoie selon lequel « les adjonctions respectent toutes les parties intéressantes de l'édifice, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant ,**
- **le chapitre 2.2.1.1 de la zone UDa partie 2 du règlement du PLUI sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et la règle qualitative 2.2.2.3. concernant les conditions d'extension des constructions existantes.**

Article 2 : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par lettre recommandée avec avis de réception postal,
- 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 d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification pendant une durée de deux mois et est archivée à la Mairie.

A POISSY, le

01 JUL. 2022



Pour le Maire et par délégation
Sandrine DOS SANTOS

La Première Adjointe
déléguée à l'administration générale,
aux finances, à l'urbanisme et à la stratégie foncière

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.