



ARRÊTÉ
ACCORDANT UN PERMIS D'AMÉNAGER
au nom de la commune

Dossier n° PA 78498 24 Y0001

Déposé le : **22/04/2024**
Complété le : **09/07/2024**
Affiché le : **30/04/2024**
Arrêté n° : URBA_20240806_543

Par : **SCI LA TERRASSE**
représentée par Monsieur GIRBAL ALAIN
116 sente de la Grande Brèche
78630 Orgeval

Pour : **division d'une parcelle bâtie en 5 lots**
dont 1 bâti en vue de bâtir 4 maisons
individuelles

Adresse du terrain : **27 boulevard Devaux**
78300 POISSY

Références cadastrales : **AW294**

Le Maire de POISSY

VU la demande de Permis d'aménager 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 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'avis de SUEZ ENVIRONNEMENT - Agence de Poissy en date du 24 avril 2024 reçu le 24 avril 2024,

Vu l'avis de ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 26 avril 2024 reçu le 26 avril 2024,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 10 mai 2024 reçu le 10 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 13 mai 2024 reçu le 13 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 17 mai 2024,

Vu la réponse du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines en date du 30 mai 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 09 juillet 2024 reçu le 09 juillet 2024,

Vu l'engagement de la SCI LA TERRASSE représentée par Monsieur Alain GIRBAL de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots et d'interdire toutes constructions et utilisations sur la zone de retournement prévue exclusivement pour la circulation de véhicules,

Vu la demande de la SCI LA TERRASSE représentée par Monsieur ALAIN GIRBAL, tendant à différer les travaux de finition à savoir : la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs, ainsi que les plantations prescrites, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, avec l'utilisation de la consignation en compte bloqué,

Vu l'estimation globale budgétaire en date du 2 juillet 2024 estimant les travaux à 84 600 €,

Vu l'attestation en date du 9 juillet 2024 du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL représenté par Monsieur Nicolas CHAGNON stipulant que la SCI LA TERRASSE dispose d'avoirs non bloqués excédant 85.000 €,

Vu l'engagement du demandeur de terminer les travaux de finition au plus tard le 15 juillet 2029,

Considérant que le demandeur respecte les conditions fixées par l'article R. 442-13 a) du Code de l'Urbanisme pour différer les travaux de finitions,

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants.

Article 2 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions suivantes :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **5 dont 1 bâti**.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 818,00 m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :

- Lot n° 1 bâti : 168 m² de surface de plancher,
- Lot n° 2 : 172 m² de surface de plancher maximale,
- Lot n° 3 : 156 m² de surface de plancher maximale,
- Lot n° 4 : 156 m² de surface de plancher maximale,
- Lot n° 5 : 166 m² de surface de plancher maximale,

L'approbation du lotissement porte notamment sur :

La composition de l'ensemble du projet (*Le demandeur est informé que le plan d'implantation des constructions figurant au dossier de demande n'est que figuratif, par conséquent l'implantation des futures constructions ne sera étudié qu'au moment des dépôts de permis de construire*).

1) Les modalités de la division en **5 lots dont 4 à bâtir** :

- il ne sera édifié qu'une seule construction à usage d'habitation individuelle par lot et toutes constructions et utilisations sur la zone de retournement prévue exclusivement pour la circulation de véhicules sont interdites.

2) Il est autorisé de différer les travaux de finition suivants :

- la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs, ainsi que les plantations prescrites.

Les travaux de finition visés par le présent arrêté devront être achevés au plus tard le 15 juillet 2029.

3) Les modifications du présent arrêté et des documents approuvés qui lui seront annexés ne pourront être obtenues que dans les conditions fixées par les articles L. 442-9 et L. 442-10 du code de l'urbanisme.

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.

APPLICATION DES RÈGLES AU TERRAIN

En application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi de la zone UdD.

RÉSEAUX

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les services techniques et administratifs intéressés par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur la voirie publique et de déterminer les conditions d'alimentation et de raccordement sur les réseaux divers. Il devra strictement se conformer aux directives reçues.

Les branchements à réaliser pour la desserte en eau potable, en électricité et en téléphone devront avoir recueilli, avant le commencement des travaux les accords des services techniques concernés.

Les travaux seront exécutés, par le lotisseur, sous le contrôle de ces services. Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés et amenés par le lotisseur jusqu'à l'intérieur de chaque lot.

La puissance de raccordement attribuée au projet a été fixée à 12kVA monophasé, selon avis d'ENEDIS, ci-annexé.

Cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ENEDIS pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

La gestion des eaux pluviales des lots sera réalisée à la parcelle.

Le pétitionnaire devra respecter les avis des services gestionnaires ci-annexés.

VOIRIE ET ACCÈS

L'accès devra être d'une largeur minimum de 3.00 m.

Les trottoirs détériorés pendant les travaux devront être remis en état.

Le pétitionnaire devra solliciter l'autorité compétente pour établir la permission de voirie en vue du raccordement au réseau public routier. Les modalités techniques seront vues à cette occasion.

Le pétitionnaire sera tenu, afin de limiter les interventions sur voirie, de faire réaliser l'ensemble des travaux de branchements dans le même temps et dans la mesure du possible, dans une même tranchée.

Tout déplacement ou toute modification d'ouvrage public s'il y a lieu, sera à la charge du pétitionnaire.

Tout aménagement des abords des lots sera soumis à l'avis et autorisation de la commune et du gestionnaire de la voirie.

DÉCHETS

La collecte des ordures ménagère et du tri sélectif sera réalisée avec un dispositif adapté. Avant tout commencement d'exécution des travaux, le demandeur devra se mettre en rapport avec les services techniques et administratifs intéressés par la réalisation du projet, à savoir le service déchets de l'intercommunalité, pour arrêter la solution de collecte, l'emplacement définitif et se conformer aux dispositions techniques et d'accessibilité. Le demandeur devra se conformer aux directives reçues. Tous les frais de mise en place sont à la charge du demandeur.

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 existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'attestation de non-contestation à l'achèvement des travaux prévue par l'article R. 462-6 du code de l'urbanisme ne pourra être délivrée sans les accords des services gestionnaires et du service d'ENEDIS.

Article 3 : Conformément à l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots ne peuvent être accordés qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10, en dehors des travaux de finitions différés susmentionnés.

Aucune dérogation ne peut être accordée au bénéfice de l'acquéreur d'un lot. Est interdite sans nouvelle approbation, toute modification du présent lotissement.

Les constructions projetées sur ces lots devront respecter le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La présente approbation n'a pas pour effet de dispenser les intéressés des formalités qui pourraient être exigées en dehors de la législation sur les lotissements et d'obtenir notamment :

- le permis de construire,
- l'acquiescement des taxes liées à la fiscalité de l'urbanisme.

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).

Article 5 : 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.

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.

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#

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 L241-1 et suivants du Code des Assurances.

Document publié sur le [site de la ville](#) le 20/08/2024