



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

**Dossier n° PC 78498 24 Y0021**

Déposé le : **20/06/2024**

Complété le : **07/08/2024**

Affiché le : **03/07/2024**

Arrêté n° : URBA\_20240920\_610

Par : **M. NICOLAS MAZINGANT**  
**Mme ANGELIQUE JUTIER MAZINGANT**  
**135 RUE DE VILLIERS**  
**78300 POISSY**

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

Adresse du terrain : **3 RUE DE CHAMBOURCY**

Références cadastrales : **BH806**

Surfaces de plancher :

○ Existantes : **0 m<sup>2</sup>**

○ Créées : **98 m<sup>2</sup>**

Surface taxable créée (hormis locaux clos et couverts à usage de stationnement) : **98 m<sup>2</sup>**

Locaux clos et couverts à usage de stationnement : **0 m<sup>2</sup>**

Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes : **2**

Destination : **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 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 UDC,

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 13 de secteur à enjeux métropolitains Poissy gare - centre-ville - Beauregard,

VU l'Ensemble Cohérent Urbain 78\_498\_ECU\_002,

Vu la Déclaration Préalable pour le détachement d'un lot à bâtir DP 078 498 19 Y 0037 accordé en date du 24/04/2019, le présent projet étant envisagé sur le lot à bâtir (lot B),

Vu l'avis Favorable du ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 28 août 2024 reçu le 28 août 2024,

Vu l'avis Favorable du Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 29 août 2024 reçu le 29 août 2024,

Vu l'avis Pas d'avis - à motiver dans la partie Fondement de l'avis du SUEZ ENVIRONNEMENT - Agence de Poissy en date du 05 septembre 2024 reçu le 05 septembre 2024,

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du Communauté urbaine GPS&O - Direction du cycle de l'eau Est en date du 02 septembre 2024 reçu le 10 septembre 2024,

Vu l'avis de l'Inspection Général des Carrières, en date du 23/08/2024 reçu le 23/08/2024,

CONSIDERANT que, suivant le chapitre 2.1.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies de la zone UDC, partie 2 du règlement du PLUi, l'implantation des constructions respecte les caractéristiques dominantes de l'implantation des constructions existantes et de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction, cette implantation mettant en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain considéré,

CONSIDERANT que, sur les terrains bordant la rue de Chambourcy, les constructions sont implantées entre 3,50 mètres et 5 mètres environ, le projet en l'espèce, relatif à la construction d'une maison individuelle, prévoyant une implantation en recul de 4 mètres de la voie, similaire à la construction voisine,

CONSIDERANT que, suivant le chapitre 2.2.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UDC, partie 2 du règlement du PLUi, les constructions sont implantées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain concerné,

CONSIDERANT toutefois que, suivant le chapitre 2.2.2 relatif aux règles qualitatives, partie 2 du règlement du PLUi, zone UDC, 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 [...] lorsque le choix d'implantation de la construction ou de l'extension est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain ;

CONSIDERANT que le demandeur demande l'application de cette règle qualitative,

CONSIDERANT que le projet prévoit une implantation en retrait de 3 mètres au moins des limites séparatives latérales, & qu'ainsi, bien qu'implantée en fond de parcelle, ce choix d'implantation, identique à beaucoup d'autres constructions situées sur les terrains bordant cette voie, est réalisé dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement,

CONSIDERANT toutefois que, suivant la partie 1 du règlement du PLUi, chapitre 2.2.4, ne constitue pas une baie [...] une ouverture située à plus de [...] 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;

CONSIDERANT que le plan de toiture matérialise des emplacements pour trois fenêtres de toit, dont un côté Est situé à moins d'1,90 mètre,

CONSIDERANT que ce point, sans remettre en cause le projet, implique une prescription,

Par ces motifs,

## **ARRÊTE**

**Article 1 : Le Permis de construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article suivant.**

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

**- Conformément au chapitre 2.2.4 partie 1 du règlement du PLUi, l'emplacement de la future fenêtre de toit sera situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage.**

### **VOIRIE ET ACCÈS**

Les prescriptions, recommandations et observations émises par la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise – Direction de la voirie, dans son avis annexé, seront strictement respectés.

**RÉSEAUX**

Les prescriptions, recommandations et observations émises par la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise – Direction du Cycle de l'Eau, et SUEZ, dans leurs avis annexés, seront strictement respectés.

**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 conservées 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 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#

**DELAI 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](http://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 02/10/2024