



ARRÊTÉ
REFUSANT UN PERMIS D'AMÉNAGER COMPRENANT OU NON DES
CONSTRUCTIONS ET/OU DES DÉMOLITIONS
au nom de la commune

Dossier n° PA 78005 24 A0001

Déposé le : **01/08/2024**

Affiché le : **02/08/2024**

Arrêté n° : PA 078 005 24A0001_DEC

Par : **SARL C.D.E. 75**
représentée par Monsieur José DE ALMEIDA
41 avenue de Poissy
78260 Achères

Adresse du terrain : **44 et 44 bis rue de Poissy**
78260 Achères

Référence(s) cadastrale(s) : **BL146, BL148,**
BL149

Destination : **Habitation**

Pour : **Lotissement – Division de terrain en 3**
lots à bâtir (Lots A, B & C) et une allée
commune (lot D).

Le Maire d'ACHÈRES

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 modifié par délibération n° CC_2023-12-14_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, classant le terrain en zone UDa,

VU l'avis défavorable de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics du 8 août 2024,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction du Cycle de l'Eau du 8 août 2024,

VU l'avis réputé tacite favorable d'ENEDIS - Cellule CU/AU du 7 septembre 2024,

CONSIDÉRANT le chapitre 5.1.1 des définitions et dispositions communes du règlement du PLUi qui définit la voie de desserte d'un terrain comme « *La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure le cas échéant, la desserte automobile et/ou piétonne et/ou cyclable de celui-ci. Elle lui est toujours extérieure.* »,

CONSIDÉRANT que le lot D doit être considéré comme une voie de desserte au sens du PLUi,

CONSIDERANT le chapitre 5.1.2.1 des définitions et dispositions communes du règlement du PLUi relatif aux conditions d'accès des terrains aux voies de desserte : « *Les voies de desserte des terrains :*

- *présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ;*
- *permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*
- *respectent les dispositions des règlements de voirie lorsqu'ils existent. » ,*

CONSIDERANT que la largeur de la voie d'accès à 4 mètres définie par le lot D ne permet pas le croisement des véhicules pour accéder aux lots à bâtir ; que la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise - Service Voirie a émis un avis défavorable car la largeur de la voie d'accès doit être au minimum de 5 mètres,

CONSIDERANT qu'aux termes du chapitre 2.1.1 du règlement de la zone UDa (partie 2) relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, « *Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie. Le recul, est au moins égal à 5 mètres (RI ≥ 5 m).* »,

CONSIDERANT qu'un futur projet de construction doit être implanté en retrait de 5 mètres minimum de la voie de desserte définie par le lot D,

CONSIDERANT que, pour les lots B & C, la largeur du terrain avant division est de 12 mètres ; que le passage de la voie d'accès à 5 mètres et le recul imposé de 5 mètres minimum de la voie de desserte ne permet plus d'édifier une construction habitable et rend les terrains inconstructibles,

CONSIDERANT qu'en application du chapitre 0.6.3 des définitions et dispositions communes du règlement du PLUi relatif aux bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaires (BCS), les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la BCP ou BCS,

CONSIDERANT que la BCP s'applique sur les terrains riverains des voies et emprises existantes à la date d'approbation du PLUi ou à créer. Toutefois, dès lors que ces voies et emprises sont de statut privé, elles déclenchent une bande de constructibilité principale à condition qu'elles soient créées dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de divisions. Dans ce cas, elles doivent cumulativement :

- correspondre à une voie nouvelle de desserte telle que définie au paragraphe 5.1.2 ;
- desservir au moins 5 constructions et/ou 10 logements ;
- concourir au renforcement du maillage de la trame viaire existante ou future en disposant, notamment, d'au moins un débouché sur deux voies différentes, ou de deux débouchés sur la même voie,

CONSIDERANT que la BCP est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de voie, ou à compter du nu général de la façade de la construction la plus proche de la voie dans le cas où cette dernière est implantée avec un recul de 5 mètres maximum,

CONSIDERANT qu'au regard des dispositions précitées, seule l'avenue de Poissy pourra déclencher une BCP,

CONSIDERANT le chapitre 1.2.2 de la zone UDa du règlement du PLUi concernant les conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire qui précise que : « *La profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée à 20 mètres. Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale ou dans la bande de constructibilité secondaire* »,

CONSIDERANT que les lots A & B sont implantés à plus de 25 mètres de la voie « Avenue de Poissy » en bande de constructibilité secondaire (BCS),

CONSIDERANT qu'aux termes du chapitre 1.2.2 du règlement de la zone UDa (partie 2) relatif aux conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire, seules sont admises :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains ;
- la construction d'annexes à condition que leur emprise au sol cumulée sur le terrain soit au plus égale à 20 m² ;
- un abri pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20 m² ;
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, même si elles sont situées, en tout ou partie, dans la bande de constructibilité principale. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale à soit 40 m², soit 20% de celle existante à la date d'approbation du PLUi ;
- la démolition/reconstruction d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de l'emprise au sol de la construction initiale augmentée de 20 m² et sous réserve d'une amélioration significative des performances énergétiques ou environnementales de la nouvelle construction par rapport à celles de la construction initiale,

CONSIDERANT que le projet de construction d'une maison d'habitation n'est pas autorisé en BCS,

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis d'aménager est REFUSÉ.

Article 2 : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par envoi électronique,
- 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 ACHÈRES, le 19/09/2024

Le Maire,

Marc HONORÉ



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.

GPSEO/2024/28507
AVIS-2024-ACH-0623

GPSEO
Service Instruction des
Autorisation d'urbanisme

Aubergenville, le 8 août 2024

Direction de la Voirie :

PA : 78005 24 A0001 du 01/08/2024 reçu GDP le 05/08/2024

Objet : Division en vue de construire 3 lots

Pétitionnaire : Monsieur DE AMEIDA José
représentée par SARL C.D.E.75

Adresse : 44 et 44bis rue de Poissy ACHERES

Cadastre : BL 146 / 148 / 149 – Lots A-B-C-D

Dossier suivi par : TURCEY Pascal

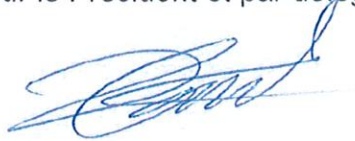
gdpdep@gpseo.fr

Avis sur le projet :

La Direction Voirie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise émet un avis défavorable au projet pour la raison suivante :

- La largeur de la voie d'accès définie par le lot D ne permet pas le croisement des véhicules pour accéder aux lots A, B et C. La largeur de la voie d'accès devra être au minimum de 5,00 m.

Pour le Président et par délégation,



Delphine GUIMARD
Chef de service voirie et ouvrage d'art





Aubergenville, le 08 août 2024

GPSEO/2024/28530

Direction du cycle de l'eau :

P.A. : 78005 24 A0001 du 01/08/2024 reçu le 06/08/2024

Objet : Division parcellaire en 4 lots dont 3 à bâtir (Lots A, B et C)

Pétitionnaire : SARL CDE 75 représenté par Monsieur José DE ALMEIDA

Adresse : 44 et 44 bis, avenue de Poissy à Achères

Cadastre : BL146 BL148 et BL149

Dossier suivi par : Cassandra DUCLOS

Contact : cassandra.duclos@gpseo.fr

Assainissement

L'avenue de Poissy est desservie par un réseau public d'assainissement au droit des lots C et D. Une servitude de passage des réseaux devra être établie au niveau du lot D pour permettre le raccordement au réseau public des lots B et A.

Conformément à l'article L 1331-1 du code de la santé publique, le raccordement des eaux usées au réseau public de l'ensemble des constructions est obligatoire, qu'il soit gravitaire ou non. Conformément à l'article 44 du règlement sanitaire départemental, les réseaux du bâtiment devront être conçus de manière à s'opposer à tout reflux des égouts.

Le pétitionnaire devra obligatoirement solliciter une demande de branchement auprès de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, direction cycle de l'eau. Conformément au règlement d'assainissement, l'installation du branchement sur le réseau public est exclusivement effectuée par le prestataire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise.

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées créées devront être gérées à la parcelle.

Le pétitionnaire devra réaliser une étude hydrogéologique pour dimensionner les ouvrages adaptés au projet (en fonction de la perméabilité du sol, des surfaces disponibles...).

Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra être dimensionné pour une pluie de période de retour vicennale. Le temps de vidange des ouvrages ne devra pas excéder 48 heures.

Eau potable

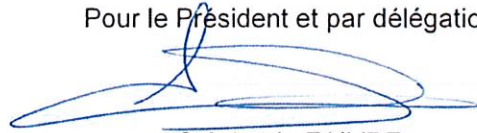
L'avenue de Poissy est desservie par un réseau public d'eau potable de diamètre 100 mm au droit des lots C et D. Une servitude de passage des réseaux devra être établie au niveau du lot D pour permettre le raccordement au réseau public communal des lots B et A.

La demande de devis pour l'établissement du branchement est à faire auprès de la société SUEZ.

Défense incendie

Un hydrant est implanté avenue de Poissy à moins de 200 mètres du projet.

Pour le Président et par délégation,



Stéphanie FAIVRE
Sous-directrice en charge du secteur Est
du cycle de l'eau

