

**ARRETE PORTANT REFUS D'UN DECLARATION PREALABLE  
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMENAGEMENTS NON SOUMIS A PERMIS COMPRENANT OU  
NON DES DEMOLITIONS  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Demande déposée le : <b>25/02/2022</b> Affichée en Mairie le : <b>08/03/2022</b> Complétée le : <b>15/06/2022</b>		<b>N° DP 78362 22 00019</b>
Par :	<b>Monsieur Kimbila SAWADOGO</b>	<b>Destination :</b> Habitation
Demeurant à :	<b>5 bis Chemin de la Côte Mateau 78711 Mantès-la-Ville</b>	<b>Surface de plancher créée : 18,50 m<sup>2</sup></b>
Pour :	<b>Construction d'une annexe de 18,5m2 de surface de plancher destinée au stockage des outils de jardin, Edification d'une clôture sur le chemin de la côte Mateau et Construction d'escaliers et de murs extérieurs destinés à améliorer les accès et la stabilité du terrain en raison de la forte pente du terrain naturel aux abords de la construction.</b>	
Terrain sis à :	<b>5 Chemin de la Côte Mateau 78711 Mantès-la-Ville</b>	

**LE MAIRE DE MANTES-LA-VILLE,**

UR  
2022/509

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. et R.421-1 et suivants, L.422-1, L.423-1, L.424-1 et suivants et R.424-5 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 16 janvier 2020 par délibération CC\_2020-01-16\_01 du Conseil Communautaire ;

Vu la demande de de déclaration préalable susvisée, déposée le 25/02/2022, affichée le 08/03/2022, complétée le 15/06/2022 ;

Considérant que le projet est situé en zone UDa du PLUi et que celui-ci consiste en la construction d'une annexe, l'extension d'une terrasse surélevée par rapport au terrain naturel, la création de plusieurs escaliers d'accès, l'extension d'un perron et la construction d'une clôture à l'alignement,

Considérant en premier lieu que Monsieur Kimbala SAWADOGO a obtenu un permis de construire n° 078 362 11 00002, pour construction d'une maison individuelle, l'édification d'une clôture sur voie et l'aménagement paysager du terrain sur la même parcelle que celle objet de la présente déclaration préalable, 5 bis chemin de la Côte Mateau ainsi que trois modificatifs, les 30/05/2011, 22/03/2018, 22/11/2018 et 06/04/2021 ;

Considérant que les travaux sont toujours en cours et que l'objet de la DP concerne, entre autre, l'aménagement du terrain et la clôture à l'alignement ;

**Considérant donc, que les travaux projetés auraient dû faire l'objet d'un permis modificatif ;**

Considérant que l'escalier d'accès de la voie au terrain est situé entre 1m20 et 1m40 de la limite séparative sud ;

Considérant la largeur de façade du terrain sur voie de 25m40 ;

Considérant que l'article 2.2.1.1 du PLUi – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dispose que : « sur les terrains disposant d'une façade sur voie supérieure à 12 m : les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative latérale au moins » et que « le retrait est au moins égal à 6m » ;

Considérant que l'article 2.2.3 – retrait et mode de calcul de la partie 1 du règlement du PLUi prescrit : « Le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative qui sont situés à la même altimétrie. Pour le calcul du retrait ne sont pas pris en compte les débords de toiture, le balcons sans ancrages débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ; - les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ; - les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres) ; - les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, affectées au stationnement ou à des locaux techniques, dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ; - les parties de constructions totalement ou partiellement enterrées, dont la hauteur est au plus égale à 0,60 mètre par rapport au niveau du sol existant après travaux ; - les rampes d'accès ; - en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur » ;

Considérant qu'un escalier ne fait pas partie de la liste des constructions pouvant être édifiées dans la marge de retrait par rapport à la limite séparative ;

**Considérant donc, que l'implantation de l'escalier ne respecte pas les dispositions de l'article 2.2.1.1 du PLUi ;**

Considérant les plans du permis de construire n° 078 362 11 00002, accordé à M. Kimbila Sawadogo, pour construction d'une maison individuelle sur la même parcelle que celle objet de la présente déclaration préalable, 5 bis chemin de la Côte Mateau et ses modificatifs accordés, respectivement les 30/05/2011, 22/03/2018, 22/11/2018 et 06/04/2021 et plus particulièrement le plan de la façade sud du permis modificatif n° 078 362 11 00002 – M03;

Considérant que l'assise de l'abri de jardin, situé entre la façade sud et la limite séparative sud, consiste en la création d'une terrasse en espalier d'une hauteur allant de 0 à 2m30 pour le premier palier et d'une hauteur allant de 0 à 3 m20 pour le deuxième palier par rapport au terrain naturel ;

**Considérant que cette terrasse génère une emprise au sol qui en l'état des plans n'est pas vérifiable ;**

Considérant la hauteur de la construction représentant la terrasse surélevée, surmontée de l'abri de jardin est de 6m84 par rapport au terrain naturel ;

Considérant l'article UDa 2.5.1.1 impose une hauteur en gabarit définie par une hauteur de façade limitée à 6m ;

Considérant l'article 2.5.3.1 – mesure de la hauteur de façade disposant : « La hauteur de façade des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau de référence bas et le niveau de référence haut de la façade. Cette mesure s'effectue en tout point de la façade. • Le niveau de référence bas est situé : - au niveau altimétrique de la limite de voie\*, pour les constructions implantées sur cette limite ; - au niveau du sol existant avant travaux, pour les autres constructions. • Le niveau de référence haut est situé : - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture en pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur totale fixée par le règlement de zone (partie 2 du règlement) ; - au pied de l'acrotère, en cas de toiture terrasse ou de faible pente » ;

**Considérant donc, que la hauteur de la construction ne respecte les dispositions de l'article 2.5.1.1 du PLUi ;**

Considérant les plans du permis de construire n° 078 362 11 00002, accordé à M. Kimbila Sawadogo, pour construction d'une maison individuelle sur la même parcelle que celle objet de la présente déclaration préalable, 5 bis chemin de la Côte Mateau et ses modificatifs accordés, respectivement les 30/05/2011, 22/03/2018, 22/11/2018 et 06/04/2021 et plus particulièrement le plan de la clôture du permis modificatif n° 078 362 11 00002 initial ;

Considérant que la clôture projetée au permis de construire susmentionné était constituée d'un grillage vert d'une hauteur de 1m50, doublé de haie vive et d'un portail en bois d'une largeur de 3m et d'une hauteur de 1m50 ;

Considérant que le projet consiste en fait, à la modification de cette clôture prévue au permis de construire, par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement d'une hauteur variable, comprise entre 1m20 et 2m55 et la mise en place d'un portail et d'un portillon en métal noir d'une hauteur de 2m10 ;

Considérant que l'article UDa 4.3.1 du PLUi – les clôtures implantées en limite de voie édicte : « La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie\* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie\*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet. » ;

**Considérant donc, que la clôture projetée ne respecte pas les dispositions de l'article UDa 4.3.1 du PLUi ;**

Considérant la photo, vue n° 3, du dossier de la présente déclaration préalable et le plan de masse,

Considérant qu'un arbre a été supprimé par l'édification de la terrasse surélevée et qu'il n'est pas replanté sur la parcelle ;

**Considérant par conséquent, que le projet ne respecte pas les dispositions des articles 2.2.1.1, 2.5.1.1 et 4.3.1 du PLUI ;**

### ARRETE

**Article 1 :** La déclaration préalable EST REFUSEE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**Article 2 :** La présente décision est notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec avis de réception postal.

**Article 3 :** La présente décision est transmise au représentant de l'Etat et affichée en Mairie dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Conformément à l'article R 424-15 du Code de l'Urbanisme elle 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.

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 Mantes la Ville, le 07/07/2022

Le Maire,

Certifié exécutoire après envoi au  
contrôle de légalité le : 13/07/2022  
Et publication : 13/07/2022  
Et notification le : 13/07/2022

Le Maire  
Sami DAMERGY





Sami DAMERGY

**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. 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.