

**ARRETE PORTANT REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Demande déposée le : 09/01/2023 Complétée le : 09/01/2023 Affichée le : 12/01/2023		N° PC 78362 11 00002 M04
Par : Monsieur Kimbila SAWADOGO Demeurant à : 5 BIS Chemin de la Côte Mateau 78711 MANTES-LA-VILLE Pour : Construction d'une annexe, extension du perron en façade nord, la modification de la clôture à l'alignement, l'aménagement du terrain en pente emportant la construction de plusieurs escaliers, de murs de soutènement et la minéralisation d'une partie des sols. Terrain sis à : 5 bis Chemin de la Côte Mateau 78711 MANTES LA VILLE Parcelle AI 1604		Destination : Habitation

UR
UR.2023/131

LE MAIRE DE MANTES-LA-VILLE,

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 et mis à jour par les arrêtés ARR2020_014 du 10 mars 2020, ARR2021_099 du 15 décembre 2021 et ARR2023-104 DU 22 juin 2022 du président de la Communauté Urbaine du GRAND PARIS SEINE ET OISE ;

Vu l'arrêté portant délégation aux agents responsables du service d'instruction des dossiers d'autorisations ou de déclarations relatifs à l'occupation des sols n°UR.2022-821, en date du 05/12/2022 ;

Vu la demande de permis de modification d'un permis de construire en cours de validité susvisée, déposée le 09/01/2023, affichée le 12/01/2023 ;

Considérant que le projet est situé en zone UDa du PLUi ;

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 sis 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 cette demande concerne la construction d'une annexe, l'extension d'un perron, la modification de la clôture à l'alignement et l'aménagement du terrain en pente emportant la construction de plusieurs escaliers, de murs de soutènement et la minéralisation d'une partie des sols, entre autre, l'aménagement du terrain et la clôture à l'alignement ;

Considérant, en application des articles cumulés 0.6.3 de la partie 1 du règlement du PLUi et UDa 1.2.2 – alinéa 1, que l'escalier d'accès entre le jardin, (partie haut) et le jardin, (partie basse), projeté au-delà des 25 m de la voie, est situé en Bande de Constructibilité Secondaire ;

Considérant que l'article UDa 1.2.2 du PLUi – conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire (BCS), énumère la liste des constructions autorisées en BCS ;

Considérant qu'un escalier ne fait pas partie de la liste des constructions pouvant être édifiées en BCS ;

Considérant donc, que la construction de l'escalier ne respecte pas les dispositions de l'article UDa 1.2.2 du PLUi ;

Considérant que l'escalier d'accès du jardin au RDC, projeté sur la façade sud de la maison existante est situé à 2m40 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 3 m » ;

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 UDa 2.2.1.1 du PLUi ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement du terrain en pente emportant la minéralisation du terrain d'une superficie diminuant le coefficient de pleine terre à 26% ;

Considérant que l'article UDa 3.2 du PLUi – coefficient de Pleine Terre, impose un coefficient de pleine de Terre minimal de 40% ;

Considérant donc, que le projet ne respecte les dispositions de l'article UDa 3.2 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 50 cm et 120 cm par rapport au terrain naturel et la mise en place d'un portail et d'un portillon en métal noir ;

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 que le projet consiste en l'aménagement du terrain en pente emportant la minéralisation du terrain d'une superficie diminuant le coefficient de pleine terre à 26% ;

Considérant l'article UDa 3.2 du PLUi – coefficient de Pleine Terre qui impose un coefficient de pleine de Terre minimal de 40% ;

Considérant donc, que le projet ne respecte les dispositions de l'article UDa 3.2 du PLUi ;

Considérant par conséquent, que le projet ne respecte pas les dispositions des articles 1.2.2, 2.1.1, 3.2 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 06/03/2023

Le Maire,

Certifié exécutoire après envoi au
contrôle de légalité le :
Et publication :
Et notification le :

Le Maire
Sami DAMERGY



Sami DAMERGY

Remis en main propre
le 07/03/2023
M. Kimbala SAWADOGO

S. L.

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.