

UR. 2025/726

ARRÊTÉ
D'OPPOSITION À UNE DECLARATION PREALABLE - CONSTRUCTIONS ET
TRAVAUX NON SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE
au nom de la commune

Dossier n° DP 78 362 25 00116Déposé le : **30/07/2025**

Affiché le : 07/08/2025

Par : **Adel DJOUDI**
8 rue de l'Odet
78711 Mantès-la-Ville

Pour : **Transformation du garage en pièce à**
vivre .

Adresse du terrain : **8 Rue de l'Odet**
78711 Mantès-la-Ville

Référence(s) cadastrale(s) : **AK 1043, AK 1520,**
AK 1514

Destination : **Habitation - Logement**

Le Maire de MANTES-LA-VILLE

VU la Déclaration préalable 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 Udc,

CONSIDERANT les dispositions et définitions communes du règlement PLUI, chapitre 1.1.3 portant sur les dispositions s'appliquant aux travaux sur une construction existante qui énonce que : « Pour une construction existante devenue non conforme au règlement prévu par le PLUI, les travaux peuvent être autorisés à condition que :

- soit ils sont sans effet sur la règle méconnue ;
- soit ils ont pour effet de rendre la construction plus conforme à la règle méconnue. » ;

CONSIDERANT les dispositions et définitions communes du règlement PLUI, chapitre 5.2.1.1 portant sur l'aménagement des stationnements qui dispose que : « Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques. » ;

CONSIDERANT les dispositions et définitions communes du règlement PLUI, chapitre 5.2.2.1 portant sur les normes de stationnement pour les véhicules motorisés, qui définit le nombre de places de stationnement à 1,7 places par logement ; que le chapitre 5.2.1.3 dudit règlement énonce les modalités de calcul de places de stationnement comme suit : « Les résultats en nombre de places découlant des normes sont arrondis au nombre entier le plus proche. Pour l'application de cette disposition, si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2 » ; que par conséquent le nombre de places de stationnement requis est de 2 ;

CONSIDERANT qu'au vu des plans fournis, la construction actuelle dispose de 2 places de stationnement véhicules (garage + 1 place extérieure) conformément au règlement PLUI ; que les travaux de changement d'affectation projetés conduisent à supprimer une place de stationnement existante ; que l'aménagement du garage en pièce à vivre rend la construction non conforme à la réglementation PLUI en ne présentant plus qu'une seule place de stationnement au lieu de 2 places requises par le règlement PLUI.

CONSIDERANT que le chapitre 3.2 (partie 2) du règlement de la zone UDC du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé prescrit que « *Les espaces libres, situés à l'avant et à l'arrière des constructions sont végétalisés sur au moins la moitié de leur surface, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain* ».

CONSIDERANT que le chapitre 4.2.1 (partie 2) du règlement de la zone UDC du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé prescrit que « *Tout projet est conçu pour s'inscrire dans le caractère homogène de l'ensemble cohérent urbain dont les caractéristiques principales et les dispositions particulières sont détaillées dans les fiches de la partie 3 du règlement* ».

CONSIDERANT que l'Ensemble Cohérent Urbain « Le domaine de la Vallée, secteur dit Vert Village » a pour objectif de préserver l'organisation du quartier caractérisé par des jardins et îlots végétalisés privatifs à l'avant et à l'arrière des constructions contribuant à aérer le quartier ; que les dispositions particulières de la fiche de protection sont :

- La morphologie et l'aspect architectural des constructions devront être préservés.
- L'espace sur l'avant des constructions devra être majoritairement végétalisé. En cas de modification à l'avant, les espaces de stationnement devront être végétalisés (evergreen, etc...).

CONSIDERANT que, d'une part, le remplacement de la porte de garage par une nouvelle fenêtre change l'aspect architectural de la construction ; que le projet ne respecte pas les dispositions susvisées de la fiche de protection de l'ECU.

CONSIDERANT que, d'autre part, la place de stationnement initialement positionnée devant le garage a été déplacée ; que le projet ne respecte pas les dispositions susvisées de la fiche de protection de l'ECU puisque le nouvel emplacement de stationnement n'est pas végétalisé et que l'espace à l'avant de la construction est entièrement minéralisé.

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Il est fait **OPPOSITION** aux travaux faisant l'objet de la demande.

Article 2 : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par lettre recommandée avec avis de réception postal,
- 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 MANTES-LA-VILLE, le 26/08/2025



Le Maire de MANTES-LA-VILLE

Sami DAMERGY

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.

