

UR. 2025 / 936

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

**Dossier n° PC 78362 25 00027**

Déposé le : **12/08/2025**

Affiché le : **21/08/2025**

Complété le : **01/09/2025**

Par : **Monsieur Mokhtar BOUTERBAG**

**10 Rue de Bellevue**  
**78711 Mantès-la-Ville**

Adresse du terrain : **10 Rue de Bellevue**  
**78711 Mantès-la-Ville**

Référence(s) cadastrale(s) : **AD416, AD430**

Destination : **Habitation**

Pour : **Extension par sur-élévation de la maison existante sur sa partie conservée après démolition partielle.**

**Construction d'une partie additionnelle de l'habitation par création d'un nouveau volume situé à plus de 5m de la voie.**

**Création d'une annexe couverte et non close en fond de terrain.**

**Démolition pour moitié de la construction existante pour reconstruction, extension et surélévation.**

**Le Maire de MANTES-LA-VILLE**

VU la demande de permis de construire, valant démolition, décrite dans le cadre ci-dessus,

Vu les pièces complémentaires,

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 la délibération du Conseil Municipal n° 2020-VII-51 du 22 juillet 2020 soumettant à déclaration les travaux de démolition sur l'ensemble du territoire communal de Mantès-la-Ville,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions d'ENEDIS - Cellule CU/AU du 2 septembre 2025,

VU l'avis favorable de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics du 3 septembre 2025,

VU l'avis défavorable de la Communauté urbaine GPS&O - Direction du cycle de l'eau Ouest du 30 septembre 2025,

**CONSIDERANT** que le projet consiste en la surélévation et l'extension d'une construction existante en zone UDa du règlement du règlement du PLUi dont l'objectif « *est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment au coeur des îlots verts.* »

**CONSIDERANT** le chapitre 1.1.3 de la partie 1 du règlement du PLUi, définissant l'extension d'une construction : « *L'extension consiste en un agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci, tant en termes de surface de plancher que d'emprise au sol. (...). Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle.* »

**CONSIDERANT** que le projet consiste à créer une surface de plancher de 137 m<sup>2</sup> et une emprise au sol supplémentaire de 83,10 m<sup>2</sup>, pour une surface de plancher existante de 51 m<sup>2</sup> et une emprise au sol existante de 59,60 m<sup>2</sup> avant démolition ; et qu'en conséquence, le projet est considéré au regard du règlement du PLUi comme une construction neuve et non comme l'extension d'une construction existante,

**CONSIDERANT** le chapitre 2.1 de la partie 2 du règlement (zone UDa) relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, qui énonce : « *Les constructions sont implantées en recul de la voie. Le recul, est au moins égal à 5 mètres (RI ≥ 5 m).* »

**CONSIDERANT** que le projet de surélévation est implanté en limite de la rue de Bellevue, ce qui contrevient aux dispositions susvisées,

**CONSIDERANT** le chapitre 2.5.2 de la partie 1 du règlement du PLUi, relatif à la hauteur maximale des constructions en gabarit qui définit : « *La hauteur en gabarit correspond à un volume à l'intérieur duquel s'inscrit la construction. Le gabarit est déterminé : - par un volume socle défini par la hauteur de façade (Hf) des constructions, - par un volume enveloppe de toiture (VET) qui surmonte le volume socle défini par les hauteurs de façades* »,

**CONSIDERANT** que le chapitre 2.5.3.3 de la partie 1 du règlement du PLUi, relatif à la mesure de la hauteur en cas de terrain en pente, indique que « *Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, la mesure de la hauteur est prise à la médiane de sections de constructions d'une longueur maximale de 20 mètres Le volume enveloppe de toiture est limité : - par une hauteur maximale de 3,50 mètres, sauf disposition contraire précisée dans le règlement de zone (partie 2) ; - par des pans inclinés qui prennent appui au sommet de la hauteur maximale de façade autorisée. L'angle d'inclinaison de ces pans est de 45°. Pour l'application de ce dispositif, sont considérées comme façades principales : - les façades qui sont face à la limite de voie ou les façades les plus longues ; - les façades opposées à celles visées ci-dessus* »,

**CONSIDERANT** le chapitre 2.5.1 de la partie 2 (zone UDa) du règlement du PLUi, relatif à la hauteur maximale des constructions qui indique que « *La hauteur en gabarit des constructions est définie par : - une hauteur de façade limitée à 6,00 mètres (Hf ≤ 6,00 m) ; - un volume enveloppe de toiture, limité à 3,50 mètres (VET ≤ 3,50 m)* ».

**CONSIDERANT** que les façades Est et Ouest projetées, forment les façades principales conformément à la coupe AA fournie, et qu'en conséquence une hauteur de façade après surélévation de 7,60 mètres au point médian de la partie de construction après surélévation implantée au niveau de la rue de Bellevue, ce qui contrevient aux dispositions susvisées,

**CONSIDERANT** le chapitre 6.1.4.2 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif aux eaux pluviales qui indique que « *Les aménagements réalisés sur tout terrain sont tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.*

*La gestion des eaux pluviales s'effectue en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration à la parcelle, réutilisation...) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation. Dans les secteurs non desservis par un réseau d'eaux pluviales ou par un réseau unitaire, la gestion à la parcelle est impérative, toutefois si un exutoire naturel existe il peut être utilisé sous réserve de l'accord de son gestionnaire et des règlements en vigueur. Dans le cas où le projet est desservi par un réseau unitaire, le projet est conçu pour permettre la gestion alternative des eaux pluviales notamment en conservant un espace dédié ou non «de pleine terre» suffisant. Conformément à l'orientation 2 du défi 1 du SDAGE 2016-*

2021, il s'agit de réduire les volumes collectés par temps de pluie ; développer et accroître les surfaces d'espaces végétalisés. »

**CONSIDERANT** l'avis défavorable de la Direction du cycle de l'eau Ouest de la Communauté urbaine GPS&O du 30 septembre 2025, qui indique que « Le pétitionnaire prévoit de diriger les eaux pluviales supplémentaires vers le réseau public alors que les apports pluvieux supplémentaires doivent être traités et infiltrés directement sur la parcelle. Les dispositions mentionnées par le pétitionnaire dans son dossier ne respectent pas le règlement de la Communauté urbaine. Le pétitionnaire devra proposer à la CU GPS&O un dossier comprenant l'ensemble des études de sol et notes de calcul nécessaires au dimensionnement des ouvrages pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales issues du ruissellement des toitures et voiries créées, pour une pluie vicennale, sans rejet vers le réseau public.

La Communauté urbaine émet un avis défavorable, les modalités de gestion des eaux pluviales proposées par le pétitionnaire ne respectent pas le règlement du service. » ; ce qui contrevient aux dispositions susvisées,

**Par ces motifs,**

## ARRÊTE

**Article 1 : Le permis de construire 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 MANTES-LA-VILLE, le 16 Octobre 2025

Le Maire de MANTES-LA-VILLE

Sami DAMERGY



Certifié exécutoire  
après envoi au contrôle de légalité le : 16/10/2025

Notification le : 17/10/2025  
Publication le : 16/10/2025

Le Maire,

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](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.

Enedis - SERVICE CU/AU

HOTEL DE VILLE  
PLACE DE LA MAIRIE  
BP 30842  
78711 MANTES-LA-VILLE

Téléphone : 0139445780  
Télécopie :  
Courriel : idfo-cuau@enedis.fr  
Interlocuteur : A+TRAITER

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX , le 02/09/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0783622500027 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	10 , Rue de Bellevue 78711 MANTES-LA-VILLE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AD , Parcelle n° 0416 Section AD , Parcelle n° 0430
<u>Nom du demandeur :</u>	BOUTERBAG Mokhtar

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**A+TRAITER**

Votre conseiller

GPSEO/2025/32526  
AVIS-2025-MLV-0793

GPSEO  
Service Instruction des  
Autorisation d'urbanisme

Aubergenville, le 3 septembre 2025

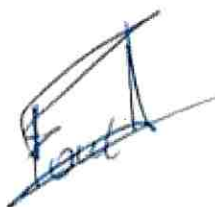
Direction générale adjointe Vie Quotidienne  
Direction de la Voirie – Service Infrastructures routières  
PC : 78362 25 00027 du 12/08/2025 reçu GDP le 01/09/2025  
**Objet** : Extension d'une maison individuelle existante  
**Pétitionnaire** : Mokhtar BOUTERBAG  
**Adresse** : 10 rue de Bellevue à MANTES-LA-VILLE  
**Références cadastrales** :AD 416 / 430

**Dossier suivi par :**  
[gdpdep@gpseo.fr](mailto:gdpdep@gpseo.fr)

**Avis sur le projet :**

La Direction Voirie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise émet un avis favorable au projet.  
Il est précisé que l'accès est existant et il ne sera pas modifié.

Pour le Président et par délégation,



Enguerran FOUCHET  
Responsable service Infrastructures Routières



Aubergenville, le 30 septembre 2025

Nos Réf. : GPSEO/2025/34963

– Dossier n°: 388760

**Direction du cycle de l'eau :**

**PC :** 78 362 25 00027 du 12/08/2025 reçu le 01/09/2025

**Objet :** Extension d'une maison individuelle existante d'un seul logement

**Pétitionnaire :** M. BOUTERBAG Mokhtar

**Adresse :** 10 rue de Bellevue à Mantes-la-Ville

**Cadastre :** AD 416 et 430

Dossier suivi par : Claudia Baheux Arca

Contact : [claudia.arca@gpseo.fr](mailto:claudia.arca@gpseo.fr) / [dgst-poleouest@gpseo.fr](mailto:dgst-poleouest@gpseo.fr)

**Assainissement**

La parcelle est desservie par un réseau public d'eaux usées de diamètre 300 mm situé : rue de Bellevue.

Les nouvelles installations générant des eaux supplémentaires devront être raccordées sur le réseau d'eaux usées existant en domaine privé, sous réserve que celui-ci soit correctement raccordé au réseau d'eaux usées public.

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.

**Les eaux pluviales issues du ruissellement des toitures et voiries créées devront être conservées et infiltrées à la parcelle. Le dispositif d'infiltration devra être dimensionné pour une pluie vicennale, sans rejet vers le réseau public.** Le temps de vidange des ouvrages ne devra pas excéder 48 heures. Le pétitionnaire devra réaliser une étude hydrogéologique pour dimensionner les ouvrages adaptés aux sols et surfaces du site.

Le pétitionnaire prévoit de diriger les eaux pluviales supplémentaires vers le réseau public alors que les apports pluvieux supplémentaires doivent être traités et infiltrés directement sur la parcelle.

Les dispositions mentionnées par le pétitionnaire dans son dossier ne respectent pas le règlement de la Communauté urbaine. Le pétitionnaire devra proposer à la CU GPS&O un dossier comprenant l'ensemble des études de sol et notes de calcul nécessaires au dimensionnement des ouvrages pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales issues du ruissellement des toitures et voiries créées, pour une pluie vicennale, **sans rejet vers le réseau public.**

La Communauté urbaine émet **un avis défavorable**, les modalités de gestion des eaux pluviales proposées par le pétitionnaire ne respectent pas le règlement du service.

Lorsque le pétitionnaire aura terminé ses travaux, il devra contacter la société Suez eau France au 01 39 22 26 15 pour qu'une enquête de conformité de ses installations soit réalisée (à sa charge).

### **Participation financière liée à l'assainissement**

Le projet consiste en une extension d'habitation, le pétitionnaire n'est pas assujéti à la PFAC.

### **Eau potable**

La parcelle est desservie par un réseau public d'eau potable de diamètre 125 mm situé : 10 rue de Bellevue.

Le réseau public est géré en délégation de service public par la société SEFO.

Le pétitionnaire devra se raccorder sur le branchement existant, sous réserve d'en vérifier la capacité.

### **Défense incendie**

Un hydrant public est implanté rue de Bellevue à une distance de 95 mètres environ du projet.

Pour le Président et par délégation,



Anthony STENEK  
Sous-directeur en charge du secteur Ouest  
du cycle de l'eau