

UR. 2025/1051

ARRÊTÉ
ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES
DEMOLITIONS
au nom de la commune

Dossier n° PC 78362 25 00020

Déposé le : **27/06/2025**
Affiché le : **04/07/2025**
Complété le : **26/09/2025**

Surfaces de plancher :
○ Existantes : **350m²**
○ Créées : **5091 m²**
○ Démolies : **350m²**

Par : **SCCV MANTES-LA-VILLE 2 GARES**
représentée par **TOUSSAINT Maxime**
1 Rue du Moulin
78590 Rennemoulin

Destination : **Habitation - Logement**

Pour : **Construction neuve de 86 logements**
locatifs intermédiaires et d'un parking
souterrain de 50 places.

Adresse du terrain : **57,59 Rue des Deux Gares**
78711 Mantès-la-Ville

Référence(s) cadastrale(s) : **AB168, AB169,**
AB170, AB171, AB172

Le Maire de MANTES-LA-VILLE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code du Patrimoine et plus particulièrement son article L. 524-7 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment :

- ses articles L. et R. 421.1 et suivants ;
- ses articles L. 422-1, L. 423-1, L. 424-1 et suivants ;
- ses articles R. 462-4, R. 462-4-1 et R. 431-16-i ;
- ses articles L. 331-1, R. 331-3 et suivants.

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 16 janvier 2020 par délibération CC_2020-01-16_01 du Conseil Communautaire, mis à jour par les arrêtés ARR2020_014 du 10 mars 2020, ARR2021_099 du 15 décembre 2021, ARR2023_104 du 22 juin 2022, ARR2023_114 du 24 octobre 2023, ARR2024_089 du 16 octobre 2024, ARR2025_012 du 04 février 2025 et ARR2025_156 du 13 octobre 2025 du président de la Communauté Urbaine du GRAND PARIS SEINE ET OISE et modifié par délibération du Conseil Communautaire, n° CC_2023-12-14_39, en date du 14 décembre 2023 ;

Vu les arrêtés du 30 mai 1996 et du 10 octobre 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CU GPSEO n° 2020-02-06_58 du 06 février 2020 concernant la participation pour le financement de l'assainissement collectif ;

Vu la délibération n° 2020-VII-51 du Conseil Municipal de Mantes-la-Ville, en date du 22 juillet 2020, instaurant un périmètre soumis à obligation de dépôt d'un permis de démolir pour toutes les démolitions,

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

Vu la demande de permis de construire comprenant des démolitions susvisée, déposée le 27 juin 2025, affichée le 04 juillet 2025 et complétée le 26 septembre 2025,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction des déchets en date du 01 septembre 2025, en annexe de la présente;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 15 septembre 2025, , en annexe de la présente;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction du cycle de l'eau Ouest en date du 22 septembre 2025, en annexe de la présente;

Vu l'avis favorable de GRT Gaz - Pole d'exploitation Val de Seine en date du 23 septembre 2025;

Vu l'avis favorable du ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 22 octobre 2025;

Vu l'avis favorable de la S.N.C.F en date du 22 octobre 2025, en annexe de la présente;

Vu l'avis défavorable de la Direction Départemental des Services d'Incendie et de Secours des Yvelines (DDISIS) en date du 30 September 2025, en annexe de la présente;

Vu les pieces substitutives déposées le 16 octobre 2025 pour corriger les non-conformités mentionnées dans l'avis défavorable de la DDSIS;

Vu le mail de la DDSIS en date du 16 octobre 2025 confirmant que les pieces substitutives permettent de lever les non-conformités;

ARRÊTE

Article 1 : Le présent permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée représentant **une surface de plancher de 5091 m² et d'un parking souterrain de 50 places.**

Article 2 : Le présent permis vaut également permis de démolir pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 3 : L'autorisation de Permis de Construire comprenant ou non des démolitions et la demande d'Autorisation de Travaux portant sur l'Établissement Recevant du Public sont accordées **sous réserve du respect des prescriptions suivantes :**

- En application de l'article R. 452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :
 - soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté.
 - soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Article 6 : 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 sur le site de 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 17/11/2025

Le Maire,

Sami DAMERGY



Certifié exécutoire
après envoi au contrôle de légalité le : 18/11/2025

Notification le : 19/11/2025
Publication le : 18/11/2025

Le Maire,

Sami DAMERGY



- Les prescriptions contenues dans les avis de la Direction du Cycle de l'Eau et de la Direction de la Maîtrise des déchets seront strictement respectées. **L'attention du pétitionnaire est attirée, sur l'obligation de conserver les eaux de ruissellement des voiries et des toitures sur la parcelle. Le dispositif d'infiltration devra être dimensionné pour une pluie vicennale, sans rejet vers le réseau public.**
- Les prescriptions émises par la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics devront être strictement respectés. **La création d'un bateau sera obligatoire au droit de l'accès. Les bateaux existants devront être supprimés sur l'ensemble du projet, les bordures seront remises au même niveau que les bordures existantes. L'aménagement du trottoir au droit du projet des parcelles concernées devra être réalisé en enrobe noir. La pente devra être de 2% maximum en devers de la chaussée. Une place de stationnement pour handicap au droit de l'accès devra être supprimée. Cette place sera obligatoirement recréer à proximité de son emplacement actuel. Les travaux seront réalisés par le demandeur et à sa charge.**
- **Les prescriptions contenues dans les avis de la Sous-Commission du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du Département des Yvelines, Direction des Mobilités devront être strictement respectées ;**
- Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec le services techniques et administratifs intéressés par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur la voirie publique et de déterminer les conditions d'alimentation et de raccordement sur les réseaux divers. Il devra strictement se conformer aux directives reçues.
- Le pétitionnaire sera tenu, afin de limiter les interventions sur voirie, de faire réaliser l'ensemble des travaux de branchements dans le même temps et dans la mesure du possible, dans une même tranchée.
- Le projet étant situé à proximité d'une voie ferrée (classée type 1) le pétitionnaire devra respecter les dispositions des arrêtés des 30 Mai 1996 et 10 Octobre 2000 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.
- Les terres provenant des fouilles ou gravats issus des démolitions des constructions existantes ne seront pas conservées sur le terrain et seront évacués à la décharge agréée.
- Le stationnement des matériaux nécessaires aux constructions devra se faire hors des voies et emprises publiques.
- Le pétitionnaire sera tenu de remettre en état les parties de voie publique qui auront été détériorées par les travaux et le transport des matériaux.
- Les plantations d'espaces verts prévues au dossier devront être effectuées en tenant compte des époques favorables aux plantations et obligatoirement avant le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Article 4 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de contributions au titre de :

- Taxe d'Aménagement qui est composée d'une part communale dont le taux est fixé à 7,5 %, d'une part départementale et d'une part régionale (le taux de ces dernières est fixé par leur assemblées délibérantes),
- Redevance d'Archéologie Préventive. Le calcul de cette taxe est effectué par application d'un taux unique de 0,4 % d'une valeur forfaitaire appliqué à la surface de plancher,
- Participation financière pour l'assainissement collectif.

Article 5: En application de l'article R. 424-16 du code de l'urbanisme, lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme adresse au Maire de la commune une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) en trois exemplaires.

En application de l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme, à l'achèvement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme adresse au Maire de la commune la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Le pétitionnaire devra fournir une attestation acoustique à l'achèvement des travaux (DAACT).

Le pétitionnaire devra fournir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique à l'achèvement des travaux (DAACT) établie par une personne habilitée (Article R. 122-24 du CCH).

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 « Télérécurse 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.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au Préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- **Si votre projet comporte des démolitions, vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.**
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX : Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement), (**pour les permis de construire uniquement**)
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que la plupart des magasins de matériaux.

AFFICHAGE : L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article R. 424-17 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 prolongeant le délai de validité d'un an, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée pour une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger.

Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

Le permis vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours,
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.
- Par ailleurs, je vous rappelle **la nécessité d'envoyer à la mairie la Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux (DAACT) et ceci dès la fin des travaux**, aucune action en vue de l'annulation de l'autorisation n'étant recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction (article R.600-3 du Code de l'Urbanisme).

En cas de recours contre l'autorisation le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, dans les conditions prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2 du Code des Assurances.