

UR. 2025/1052

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

Dossier n° PC 78362 25 00018

Déposé le : **30/06/2025**
Affiché le : **04/07/2025**
Complété le : **12/09/2025**

Surfaces de plancher :
o Créées : **221,2m²**

Destination : **Habitation - Logement**

Par : **Monsieur MOHAMED BOUKELMOUN**
2bis Rue des Champs Bergers
78711 Mantes-la-Ville

Pour : **Construction taille maison individuelle**
pour abriter deux logements
Création de trois places de stationnement
dans l'emprise de la construction

Adresse du terrain : **Rue des Champs Bergers**
78711 Mantes-la-Ville

Référence(s) cadastrale(s) : **AR488**

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 et ARR2025-012 du 04 février 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 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 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 communautaire n° CC_2020-12-10_10, en date du 10/12/2020, décidant de soumettre les ravalements de façade et les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal;

Vu la demande de permis de construire susvisée déposée le 30/06/2025, complétée le 12/09/2025 et affichée en mairie le 04/07/2025;

Vu l'avis Favorable du ENEDIS - Cellule CU/AU en date du 16 septembre 2025, en annexe de la présente;

Vu l'avis Favorable de plusieurs prescriptions du Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics en date du 25 septembre 2025, en annexe de la présente;

Vu l'avis Favorable du Communauté urbaine GPS&O - Direction du cycle de l'eau Ouest en date du 15 octobre 2025, en annexe de la présente;

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée représentant la création d'une surface de plancher de 221,2m².

Article 2 : Ladite autorisation est assortie des prescriptions énoncées ci-après et annexées au présent arrêté, émises par les services extérieurs consultés :

- Les prescriptions contenues dans l'avis de la direction du cycle de l'Eau seront strictement respectées. **L'attention du pétitionnaire est attirée, sur l'obligation de conserver les eaux pluviales et de ruissellement des voiries et des toitures à la parcelle. Le dispositif d'infiltration devra être dimensionné pour une pluie vicennale, sans rejet vers le réseau public.**
- Les prescriptions contenues dans l'avis de la direction voirie devront être respectées notamment **la suppression des espaces verts pour la création d'un bateau obligatoirement au droit de l'accès. L'aménagement du trottoir au droit du futur accès devra être réalisé en enrobé noir et la pente devra être de 2% maximum en dévers de la chaussée. Ces travaux seront réalisés par le demandeur et à sa charge.**
- Electricité Réseau Distribution France dans son avis du 22/01/2025 a estimé le réseau public de distribution d'électricité susceptible d'accueillir le raccordement du projet sans qu'une extension de réseau sous maîtrise d'ouvrage d'ERDF soit nécessaire. Cet avis concerne une puissance de raccordement de **12 KVA** monophasé. Si le pétitionnaire ne respecte pas cette puissance, il pourra demander de mettre à sa charge le financement d'un équipement propre.
- Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les 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 ;

• Les aménagements des espaces libres et les plantations d'arbres de haute tige prévus au dossier, devront être effectués en tenant compte des époques favorables aux plantations et obligatoirement avant le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

• A l'achèvement des travaux (DAACT), le pétitionnaire devra fournir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique ainsi qu'une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique établie par une personne habilitée (Article R.131-28-2 du C.C.H).

Article 3 : 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 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 4 : La présente décision est notifiée au pétitionnaire via le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU).

Article 5 : Toutes autorités administratives, les Agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. La présente décision est notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec avis de réception postal et au représentant de l'Etat pour l'établissement et la liquidation de la taxe. Conformément à l'article R 424-15 du Code de l'Urbanisme elle est publiée sur le site internet 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



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 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

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.

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

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (Cerfa n° 13407),
- procédé à l'affichage sur le terrain de l'autorisation. 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 (conformément aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19)

DUREE DE VALIDITE : Conformément aux articles R.424-17 et R. 424-21 du Code de l'Urbanisme 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 deux fois pour une durée d'un an, 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 L241-1 et suivants du Code des Assurances.