

UR. 2026/102

**CERTIFICAT D'URBANISME L. 410-2 OPERATIONNEL  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE MANTES-LA-VILLE**

**CU 78362 25 00285**

Demande déposée le : **08/12/2025**

Demandeur :

Adresse du terrain : **17 Route de Guerville  
78711 Mantes-la-Ville**

**DMVIP  
représentée par MIGNOT DOROTHEE  
665 Rue de la Maison Blanche  
78630 Orgeval**

Référence(s) cadastrale(s) : **AH31, AH32, AH642,  
AH643, AH644, AH645**

**CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Superficie du terrain de la demande <sup>(1)</sup> : **3 383,00 m<sup>2</sup>**

<sup>(1)</sup> (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

**CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

Demande de certificat d'urbanisme opérationnel : possibilité de réaliser une opération déterminée (**article L. 410-1-b du Code de l'Urbanisme**) nature de l'opération :

**CONSTRUCTION d'environ 16 maisons jumelées sur l'ensemble des parcelles, en R+1+C.  
Démolition de la maison existante sur la parcelle 642.**

**CADRE 4 : NATURE DES DISPOSTIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

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,

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Détail
UDa	UDa - Pavillonnaire diversifié	AH644 - 47 m <sup>2</sup> - 100,00 % AH32 - 1966 m <sup>2</sup> - 100,00 % AH643 - 42 m <sup>2</sup> - 100,00 % AH642 - 187 m <sup>2</sup> - 100,00 % AH31 - 827 m <sup>2</sup> - 100,00 % AH645 - 410 m <sup>2</sup> - 100,00 %

Nota Bene : Les superficies et pourcentages ne sont donnés qu'à titre indicatif.

**CADRE 5 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Art. L. 410-1-b) ET MOTIFS S'OPPOSANT à la REALISATION de l'OPERATION DETERMINEE (Art. L. 410.1 alinéa 2)****L'opération N'EST PAS REALISABLE pour les motifs ci-après :**

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la construction de 15 maisons jumelées matérialisées sur le plan de masse fourni en zone UDa du règlement du PLUi,

**CONSIDERANT** le chapitre 0.6.3 de la partie 1 du règlement du PLUi « modalités de calcul de la BCP » qui indique que « *La bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de voie, ou à compter du nu général de la façade de la construction la plus proche de la voie dans le cas où cette dernière est implantée avec un recul de 5 mètres maximum* »,

**CONSIDERANT** que le chapitre 1.2.2 de la partie 2 (zone UDa) du règlement du PLUi indique que : « *la profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée à 20 mètres, à partir de la limite de voie fixée dans le chapitre 2.1.1 relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privée* »,

**CONSIDERANT** le chapitre 2.1.3 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif à la limite de voie qui indique que « *Constituent une limite de voie : la limite entre la propriété privée et le domaine public routier, au sens de l'article L.111-1 du code de la voirie routière, existant à la date d'approbation du PLUi (alignement, plan d'alignement) ; la limite d'un emplacement réservé et d'une servitude de localisation figurant au plan de zonage, destiné à la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ; la limite d'une future emprise (voie, place, mail) destinée à la circulation générale (automobile, et/ou cycliste, et/ou piétonne) prévue soit dans une orientation d'aménagement et de programmation, soit par un tracé de voie figurant aux plans de zonage ; la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement ; la limite d'un parc public ou jardin public ; la limite d'emprise d'une voie privée.* »

**CONSIDERANT** que le chapitre 2.1 de la partie 2 (zone UDa) du règlement du PLUi relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privée, indique que les « *constructions sont implantées en recul de la limite de voie. Le recul, est au moins égal à 5 mètres ( $RI \geq 5 m$ ).* » et qu'en conséquence la bande de constructibilité principale est fixée à 25 mètres l'ancien chemin de Montfort ; et que l'aire de retournement créée ne constitue pas une limite de voie au sens du chapitre 2.1.3 précité,

**CONSIDERANT** que les constructions des lots 12, 13 et 15 sont implantées dans la marge de recul de 5 mètres par rapport à l'ancien chemin de Montfort, ce qui contrevient aux dispositions précitées,

**CONSIDERANT** que le chapitre 1.2.2 de la partie 2 (zone UDa) du règlement du PLUi relative aux conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire indique que « *seules sont admises les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains ; la construction d'annexes à condition que leur emprise au sol\* cumulée sur le terrain soit au plus égale à 20 m<sup>2</sup> ; un abri pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ; l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, même si elles sont situées, en tout ou partie, dans la bande de constructibilité principale. L'emprise au sol\* de l'extension est au plus égale à soit 40 m<sup>2</sup>, soit 20% de celle existante à la date d'approbation du PLUi ; la démolition/reconstruction d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi* »,

**CONSIDERANT** que les constructions des lots 3 à 6 sont implantés en partie dans la bande de constructibilité secondaire, ce qui contrevient aux dispositions précitées,

**CONSIDERANT** que le chapitre 0.6.2 de la partie 1 du règlement du PLUi, relative à l'application des règles au terrain initial, indique qu'en zone UDa « *les dispositions du PLUi sont applicables à chaque terrain issu ou non d'une division en propriété ou en jouissance, sauf dispositions contraires prévues dans le règlement (parties 1 et 2) ou dans les OAP.* »

**CONSIDERANT** que le chapitre 2.2.1.1 de la partie 2 (zone UDa) du règlement du PLUi, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives indique que « *L'implantation des constructions est différente selon la largeur de façade sur voie\* du terrain existant à la date d'approbation du PLUi sur les terrains disposant d'une façade sur voie supérieure à 12 mètres : les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative latérale\* au moins [et que] le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est au moins égal à 3 mètres.* »,

**CONSIDERANT** que les constructions du lot 2, et des lots 4 à 12 sont implantés de limite séparative latérale à limite séparative latérale; et que la construction du lot 13 est également implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative de fond de terrain, ce qui contrevient aux dispositions susvisées,

#### **CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

- Consulter le géoportail de l'urbanisme pour connaître la nature des servitudes d'utilité publique dont est grevée la ou les parcelle(s) : [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)

#### **CADRE 7 : AUTRES PERIMETRES APPLICABLES AU TERRAIN**

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle du territoire Commerce et Artisanat.
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle du territoire Trame Verte et Bleue et Belvédères.
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteurs à Enjeux Métropolitains 4 - Le port de Limay-Porcheville - Quartier gare de Limay
- Les clôtures sont soumises au dépôt d'une déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise n° CC\_2020-12-10\_10 du 10 décembre 2020.
- Les ravalements de façades sont soumis au dépôt d'une déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise n° CC\_2020-12-10\_10 du 10 décembre 2020.
- Zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté préfectoral du 2 mai 2000).
- Voie bruyante : voie ferrée Catégorie 2 - 250 m Paris Saint-Lazare au Havre
- Périmètre d'étude : Secteur Nord Autoroute A13

#### **CADRE 8 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la CU GPSEO (en application de la délibération du conseil communautaire du 06/02/2020 confirmant le périmètre de DPU préalablement instauré par la commune)

**ATTENTION** : Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra adresser une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. **Conformément à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, cette demande doit être déposée à la mairie de la commune où est situé le bien.** Elle comportera l'indication du prix et des conditions de vente projetée. **SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

#### **CADRE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Assainissement : Saisine de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise  
 Voirie : Saisine de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise  
 Eau potable : Saisine de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise  
 Déchets : Saisine de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise  
 Electricité : Voir avis d'ENEDIS ci-joint

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

A MANTES-LA-VILLE, le 26/01/2026

Le Maire de MANTES-LA-VILLE

Sami DAMERGY



**NOTA BENE**

A titre d'information et nonobstant leur inopposabilité, sont listées ci-après les servitudes d'utilité publique grevant le terrain de la présente demande de certificat listées en annexe de l'ancien Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune à ce jour remplacé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 16 janvier 2020 (référéncé au cadre 3 ci-avant) :

- Interdiction d'accès aux routes express et déviations : Autoroute A13
- Mines et carrières

Pour compléter cette information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 16 janvier 2020, opposable, a également mis à jour les servitudes d'utilité publique suivantes :

COMMUNES	I3 Canalisations de gaz (GRT GAZ)	Sols pollués (information)	Fronts rocheux (information)	Plan d'Exposition au Bruit des Mureaux (information)
Mantes-la-Ville		26 novembre 2019		

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « telerecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Vous pouvez, dans un délai d'un mois, également saisir d'un recours gracieux l'auteur du certificat, lorsque le certificat est délivré au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite de votre recours.

**L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.**

**RENSEIGNEMENTS**

**Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :**

Mairie de MANTES-LA-VILLE  
Service Urbanisme  
16 rue du Val St Georges  
78711 MANTES-LA-VILLE

Certifié exécutoire  
après envoi au contrôle de légalité le :

Notification le :  
Publication le :

Le Maire,

Sami DAMERGY

Enedis - SERVICE CU/AU

Téléphone : 0139445780  
Télécopie :

Courriel : idfo-cuau@enedis.fr  
Interlocuteur :

A l'attention de SERVICE URBANISME ET DU  
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
HOTEL DE VILLE POLE GRAND PROJET ET DE L  
AMENAGEMENT  
16 RUE DU VAL SAINT GEORGES  
78711 MANTES LA VILLE

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**  
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX, le 20/01/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0783622500285 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 17, Route de Guerville  
78711 MANTES-LA-VILLE

Référence cadastrale :

Nom du demandeur : DMVIP

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier<sup>1</sup>.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

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

**Votre conseiller**

<sup>1</sup> Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé