

UR 2026/283

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

Dossier n° PC 78362 25 00042

Déposé le : **20/11/2025**

Affiché le : **27/11/2025**

Complété le : **03/03/2026**

Par : **Monsieur YUKSEL ASLAN**

2 Allée Fernand Cortes

78200 Mantès-la-Jolie

Pour : **Construction d'une maison individuelle**

Adresse du terrain : **242 Route de Houdan**
78711 Mantès-la-Ville

Référence(s) cadastrale(s) : **AO179, AO180**

Destination : **Habitation**

Le Maire de MANTES-LA-VILLE

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

VU les pièces complémentaires,

VU le code de l'urbanisme, et notamment l'article R.111-2 du 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, modifié par délibération n° CC_2023-12-14_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, et par délibération n° CC_2026-02-05_20 du Conseil Communautaire du 5 février 2026 classant le terrain en zone UDa,

VU l'avis favorable d'ENEDIS - Cellule CU/AU du 4 décembre 2025,

VU la saisine de l'Agence Régionale de Santé du 15 décembre 2025, restée sans réponse à ce jour,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction du cycle de l'eau Ouest du 17 décembre 2025,

VU l'avis défavorable de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics du 24 décembre 2025,

CONSIDÉRANT que le projet porte sur la construction d'une maison individuelle, en zone UDa du règlement du PLUi,

CONSIDÉRANT l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »,

CONSIDERANT que le chapitre 5.1.2.2 de la partie 1 du règlement du PLUi, relatif aux conditions d'accès des terrains aux voies de desserte, indique que « **Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, direct ou indirect, aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale constituant la desserte dudit terrain. [...] Les accès sont conçus en tenant compte : de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère le projet en recherchant d'une part, à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation sur les voies de desserte et d'autre part, à assurer la mutualisation des accès ; des caractéristiques du projet et, notamment, à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ; de l'obligation d'assurer en toute circonstance, la sécurité des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès, notamment, en évitant toute manœuvre sur la voie de desserte. Cette sécurité est appréciée compte tenu de la position des accès et de leur configuration ; de la nature des voies de desserte, du type de trafic et de son intensité. »**

CONSIDERANT l'avis défavorable de la Direction de la Voirie du 24 décembre 2025, qui indique que : « **L'accès à la parcelle se fait en créant une percée dans le talus, élément de soutènement : il faut justifier d'une étude géotechnique qui permettra de vérifier la stabilité du talus dans le temps. »**,

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la réalisation d'un déblai de grande ampleur dans un talus afin de créer l'accès au terrain depuis la route de Houdan, ayant pour conséquence d'entraîner une modification substantielle du profil du terrain naturel,

CONSIDÉRANT que le déblai envisagé est susceptible d'engendrer des risques pour la sécurité publique, en particulier des instabilités du terrain, des risques de glissement ; que les éléments fournis dans le dossier ne permettent pas de démontrer la maîtrise des risques liés à la stabilité des sols, la stabilité du talus et à la création de murs soutènements adaptés,

CONSIDERANT par conséquent que le projet ne dispose pas d'un accès viable permettant d'assurer en toute circonstance la sécurité des voies de desserte et de ceux utilisant cet accès, et que par conséquent, le terrain n'est pas constructible au sens du règlement du PLUi, car l'accès projeté présente un risque pour la sécurité publique, en méconnaissances des dispositions réglementaires précitées,

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 31/03/2026

Le Maire de MANTES-LA-VILLE

Sami DAMERGY



Certifié exécutoire
après envoi au contrôle de légalité le : 31/03/2026

Notification le : 16/04/2026
Publication le : 31/03/2026.

Le Maire,

Sami DAMERGY



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision 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. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'état. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

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



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

GPSEO/2025/45445
AVIS-2025-MLV-1040

Direction générale adjointe Vie Quotidienne
Direction de la Voirie – Service Infrastructures Routières
Avis rendu le : 24 décembre 2025
Dossier suivi par : Christine HAZANE
Contact : gdpdep@gpseo.fr

Dossier : PC 78362 25 00042

Déposé le : **20/11/2025** - complété le :

Demandeur :

Nature des travaux : - **Construction d'une maison individuelle**

YUKSEL ASLAN
2 Allée Fernand Cortes
78200 Mantes-la-Jolie

Adresse des travaux : **242 Route de Houdan**
78711 Mantes-la-Ville

Parcelle : **AO179, AO180**

Avis sur le projet :

La Direction de la Voirie de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise émet un avis défavorable au projet pour la raison suivante :

- L'accès à la parcelle se fait en créant une percée dans le talus, élément de soutènement : il faut justifier d'une étude géotechnique qui permettra de vérifier la stabilité du talus dans le temps.

Pour le Président et par délégation,

Enguerran FOUCHET,
Chef du service Infrastructures Routières

Enedis - SERVICE CU/AU

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
HOTEL MANTES LA VILLE

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

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

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX , le 04/12/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0783622500042 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	242 , Route de Houdan 78711 MANTES-LA-VILLE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AO , Parcelle n° 0179 Section AO , Parcelle n° 0180
<u>Nom du demandeur :</u>	ASLAN YUKSEL

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.

Votre conseiller

1/1



Aubergenville, le 17 décembre 2025

Nos Réf. : GPSEO/2025/44771

– Dossier n°:394381

Direction du cycle de l'eau :

PC : 78362 25 00042 du 20/11/2025 reçu le 03/12/2025

Objet : Construction d'une maison individuelle

Pétitionnaire : M. ASLAN Yuksel

Adresse : 242 route de Houdan à Mantes-la-Ville

Cadastre : AO179, A0180

Dossier suivi par : Nicolas GANTOIS

Contact : nicolas.gantois@gpseo.fr / dgst-poleouest@gpseo.fr

Assainissement

La parcelle est desservie par un réseau public d'eaux usées de diamètre 200 mm situé : route de Houdan.

Le pétitionnaire devra obligatoirement solliciter une demande de branchement auprès de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, direction cycle de l'eau. Conformément à la décision du bureau communautaire du 19 décembre 2019 approuvant le règlement d'assainissement, l'installation du branchement sur le réseau public est exclusivement effectuée par la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise. Le pétitionnaire devra contacter ses services pour l'établissement du devis et la création du branchement.

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 a prévu l'installation de deux puisards pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

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

Conformément à l'article L.1331-7 du code de la santé publique et à la délibération du Conseil communautaire du 6 février 2020, le pétitionnaire est assujéti à une participation

pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC). Le taux de base à compter du 1er juillet 2020 est de 1800 €.

A titre indicatif, la participation due par le pétitionnaire sera de 1800 € toutes taxes comprises pour le raccordement d'un logement réalisé en 2026.

Eau potable

La parcelle est desservie par un réseau public d'eau potable de diamètre 150 mm situé : route de Houdan.

Le pétitionnaire devra obligatoirement solliciter une demande de branchement auprès du gestionnaire du réseau d'eau de la commune.

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

Défense incendie

Un hydrant public est implanté route de Houdan à une distance de 70 mètres environ du projet.

Pour le Président et par délégation,



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