

UR 2026/284

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

**CU 78362 26 00035**

Demande déposée le : **13/02/2026**

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>**

*(1) (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 :

**Réalisation d'un ensemble résidentiel comprenant 12 maisons individuelles à usage d'habitation, implantées sur des lots privatifs issus d'une division foncière envisagée dans le cadre d'un futur permis de construire valant division.**

**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, 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,

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 : REPOSE 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 12 maisons implantées sur des lots privatifs issus d'une division foncière envisagée dans le cadre d'un futur permis de construire valant division matérialisées sur le plan de masse fourni en zone UDa du règlement du PLUi,

**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 sur 5 des 12 lots projetés, le projet prévoit une implantation des constructions de part et d'autre des limites séparatives latérales en méconnaissance des dispositions précitées,

**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 grevé 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 : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 16/03/2026 ci-joint  
Voirie : Route Départementale et Voirie Communale  
Eau potable : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 16/03/2026 ci-joint  
Electricité : Voir avis d'ENEDIS du 18/02/2026 ci-joint  
Déchets : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 02/03/2026 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 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 : 01/04/2026  
Publication le : 31/03/2026

Le Maire,

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

Aubergenville, le 16 mars 2026

Nos Réf. : GPSEO/2026/8336

– Dossier n° : 398295

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

**CU :** 78 362 26 00035 du 13/02/2026 reçu le 17/02/2026

**Objet :** Projet d'un ensemble résidentiel de 12 maisons individuelles

**Pétitionnaire :** SAS DMVIP représentée par Mme MIGNOT Dorothée

**Adresse :** 17 route de Guerville à Mantes-la-Ville

**Cadastre :** AH 31, 32, 642, 643, 644 et 645

Dossier suivi par : Claudia BAHEUX ARCA

Contact : claudia.arca@gpseo.fr / dgst-poleouest@gpseo.fr

**Assainissement**

La route de Guerville est partiellement desservie par un réseau d'eaux usées de diamètre 200mm.

Dans le lit du ru de Senneville, il existe un collecteur d'eaux pluviales de diamètre 2500mm de type buse « Arval » et un collecteur de transport d'eaux usées de diamètre 1000mm. L'ancien chemin de Montfort est partiellement desservi par un réseau d'eaux usées de diamètre 200mm.

**Il sera possible de créer un branchement d'eaux usées au droit de la parcelle communautaire AH 30. Le pétitionnaire devra se rapprocher du service afin d'en connaître les caractéristiques techniques.**

Le pétitionnaire n'a donné aucune indication quant au raccordement des différents lots. **Pour mémoire, il n'existe aucun réseau d'eaux usées au droit de la parcelle AH 645.**

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.

Il n'est pas prévu de rétrocession d'espace commun privé. Par conséquent les réseaux d'assainissement créés resteront privés. Une ASL, copropriété devra être créée afin de gérer les réseaux EU et EP jusqu'aux regards situés en limite de domaine public.

**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 indique dans sa notice : « la gestion des eaux pluviales serait assurée par un dispositif collectif comprenant un bassin de rétention et des réseaux internes ».*

Le projet étant traversé par le chemin de Montfort, il est rappelé qu'aucun réseau et ouvrage privés n'y seront implantés.

**Le pétitionnaire devra joindre lors du dépôt du PA un plan et une notice pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales**

### **Eau potable**

La route de Guerville est desservie par une canalisation de diamètre 150mm.  
L'ancien chemin de Montfort n'est pas desservi par un réseau public d'eau potable.

Le pétitionnaire n'a donné aucune indication quant à l'alimentation des lots.  
Pour mémoire, aucune canalisation publique dans le talus sous l'escalier ne sera tolérée. La solution technique recevable est de raccorder le réseau privé sur le réseau de la route de Guerville, au sud de l'opération, au niveau de l'intersection de la route de Guerville et de l'ancien chemin de Montfort. Cette canalisation d'eau ne devra pas être posée au-dessus de la canalisation d'eaux usées publique existante.

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

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

Il n'est pas prévu de rétrocession de la voirie. Par conséquent les réseaux d'eau potable créés resteront privés. Un compteur général devra être installé à l'entrée de la copropriété.

### **Défense incendie**

Un hydrant public est implanté route de Guerville à une distance de 50 mètres environ du projet.

Si pour répondre aux prescriptions des services de secours, il est nécessaire de créer un nouvel hydrant, alors les travaux de canalisations et de pose de l'hydrant seront à la charge du pétitionnaire. Il ne pourra être créé que dans la limite des capacités du réseau actuel.

Pour le Président et par délégation,



Eric GIRAUD  
Directeur du cycle de l'eau

Aubergenville, le

**02 MARS 2026**

Direction de la Maîtrise des Déchets  
Réf : TJ/EP/MLV-2026-48  
Numéro de dossier : CU 78362 26 00035  
Dépôt le : 13/02/2026  
Adresse : 17, route de Guerville 78711 MANTES-LA-VILLE  
Demandeur : SAS DMVIP  
Nature du projet : construction d'une résidence de 12 maisons

Objet : Avis sur le permis de construire - Gestion des déchets

Madame,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous l'avis concernant la conformité du projet au règlement de la Communauté urbaine en vigueur.

### Le projet :

Le projet est situé dans le secteur desservi par la collecte des déchets ménagers. En conséquence, le pétitionnaire devra se conformer au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPS&O), approuvé par le Conseil communautaire le 27 juin 2024.

### Maisons individuelles :

Après livraison du projet, les acquéreurs de maisons individuelles devront faire leur demande de bacs de déchets et également de composteur individuel (à ce jour, un reste à charge est à prévoir pour l'acquisition d'un composteur), via une démarche en ligne à partir du site [www.gpseo.fr](http://www.gpseo.fr), selon modalité de collecte de la commune.

Les bacs devront être stockés sur le domaine privé et amenés sur les aires de présentations selon le moment de la collecte. Pour cela, il convient de se référer au calendrier de collecte de la commune.

### Voirie :

Le projet doit garantir un accès carrossable adapté aux véhicules de transport des déchets (poids lourds de 26 tonnes de PTAC).

Il conviendra de demander l'accord du département en vue du positionnement de la collecte sur une départementale.

Aucune manœuvre dangereuse ne doit être exécutée par le collecteur (marche arrière...), selon la R437 de la CRAMIF.

En conclusion :

La Direction de la Maîtrise des Déchets de la Communauté urbaine GPS&O émet donc un avis **favorable** au dépôt de ce certificat d'urbanisme **sous réserve du respect de l'ensemble des préconisations données.**

Les services de la Communauté urbaine GPS&O restent à votre disposition pour tous renseignements.

Pour le Président et par délégation,



Jonathan CHARBIT  
Directeur de la Maîtrise des déchets

Enedis - SERVICE CU/AU

Téléphone : 0139445780  
Télécopie :

Courriel : idfo-cuau@enedis.fr  
Interlocuteur :

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**

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

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX, le 18/02/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0783622600035 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