

UR. 2025/472

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

CU 78362 26 00083

Demande déposée le : **02/04/2026**
Arrêté n° : **UR.2026/472**

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, AH645, AH644**

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande ⁽¹⁾ : **3 383,00 m²**

⁽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 groupé composé de 12 logements.

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 - 49 m ² - 100,00 % AH32 - 1920 m ² - 100,00 % AH643 - 43 m ² - 100,00 % AH642 - 197 m ² - 100,00 % AH31 - 750 m ² - 100,00 % AH645 - 424 m ² - 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 réalisation d'un ensemble résidentiel groupé composé de 12 logements en zone UDa du règlement du PLUi,

CONSIDERANT 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 le chapitre 6.2 de la partie 1 du règlement du PLUi relatif à la collecte des déchets indique que « *Les constructions d'habitation comportant au moins 4 logements disposent (à l'exception des secteurs de collecte rattachés à des colonnes enterrées ou semi-enterrées) : d'un ou plusieurs locaux spécifiques à la gestion des déchets (ordures ménagères, emballages ménagers, encombrants) et en cas de groupement de constructions d'aires externes en attente de la collecte facilement accessibles depuis la voie de desserte ; des locaux pour les déchets à créer dans chaque construction (locaux internes).*»

CONSIDERANT que le projet ne fait pas état de modalités relatives à la gestion des Ordures Ménagères et à leur collecte,

CONSIDERANT le chapitre 6.2.2 de la partie 1 du règlement du PLUi relative au stockage et points de présentation des déchets qui indique que « *La collecte des déchets est assurée en porte à porte [...] en apport volontaire [...] à défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques précitées. [...] Les points de présentation des déchets ménagers sont dimensionnés et aménagés pour assurer l'accessibilité aisée, la sécurité, l'hygiène et l'ergonomie du ramassage, compte tenu de ses modalités et de son organisation.* »

CONSIDERANT l'avis défavorable de la Maîtrise des Déchets de la Communauté urbaine GPS&O du 22 mai 2026, qui indique que « *Le projet doit garantir : - soit un accès carrossable sur le chemin de Montfort adapté aux véhicules de transport des déchets (poids lourds de 26 tonnes de PTAC). Ce dernier devra comporter une aire de retournement dans le cas où une voie d'accès à la rue des Clos Fours ne serait pas aménagée afin d'éviter une marche arrière au véhicule de collecte - soit une aire de présentation à l'angle du chemin de Montfort et de la D158 avec une aire de stationnement afin de sécuriser les agents pendant la collecte des bacs. Il est précisé qu'aucune manœuvre dangereuse ne doit être exécutée par le collecteur conformément à la R437 de la CRAMIF.* »,

CONSIDERANT que le chemin de Montfort est une voie non carrossée et qu'en conséquent elle ne permet pas la collecte des déchets au sens des dispositions précitées,

CONSIDERANT par conséquent que le projet présente un risque pour la sécurité publique, en méconnaissance de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et des chapitres 6.2 et 6.2.2 de la partie 1 du règlement du PLUi,

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

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 05/05/2026 ci-joint
 Voirie : Chemin de Montfort : voie de compétence privée communale.
 Eau potable : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 05/05/2026 ci-joint
 Electricité : Saisine d'ENEDIS du 15/04/2026, restée sans réponse à ce jour.

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 mai 2025

**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-Jolie		2 avril 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. 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

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du : 26/05/2026
le Maire de Mantes-la-Ville

Direction de la Maîtrise des Déchets
Réf : TJ/EP/MLV-2026-78
Numéro de dossier : CU 78362 26 00083
Dépôt le : 02/04/2026
Adresse : 17 route de Guerville 78711 Mantes La Ville
Demandeur : SAS DMVIP
Nature du projet : réalisation d'un ensemble résidentiel groupé

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, 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 :

- soit un accès carrossable sur le chemin de Montfort adapté aux véhicules de transport des déchets (poids lourds de 26 tonnes de PTAC). Ce dernier devra comporter une aire de retournement dans le cas où une voie d'accès à la rue des Clos Fours ne serait pas aménagée afin d'éviter une marche arrière au véhicule de collecte ;
- soit une aire de présentation à l'angle du chemin de Montfort et de la D158 avec une aire de stationnement afin de sécuriser les agents pendant la collecte des bacs.

Il est précisé qu'aucune manœuvre dangereuse ne doit être exécutée par le collecteur conformément à la R437 de la CRAMIF.

En conclusion :

La Direction de la Maîtrise des Déchets de la Communauté urbaine GPS&O émet, à ce stade du projet, un avis **défavorable** au dépôt de ce permis de construire.

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

Aubergenville, le 05 mai 2026

Nos Réf. : GPSEO/2026/14315

– Dossier n° : 398295

Direction du cycle de l'eau :

CU : 78362 26 00083 du 02/04/2026 reçu le 15/04/2026 Vu pour être annexé à mon arrêté en date du : 26/05/26

Objet : Projet d'un ensemble résidentiel de 12 maisons individuelles à Mantes-la-Ville

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 : dqst-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.

Il n'est pas prévu de rétrocession de la voirie. 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 que « la gestion des eaux pluviales serait assurée par un dispositif collectif comprenant un bassin de rétention et des réseaux internes ».

Aucun rejet vers le réseau d'eaux pluviales ne sera accepté.

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

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

Eau potable

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

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 communauté urbaine. 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.

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,



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