

UR. 2026/639

ARRÊTÉ
REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE
ET/OU SES ANNEXES
AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier n° PC 78362 26 00015

Déposé le : **22/05/2026**

Affiché le : **22/05/2026**

Arrêté n° : **UR 2026/639**

Adresse du terrain :

6 Rue des Vallions

78711 MANTES-LA-VILLE

Par : **Monsieur Farid OURIF**

6 Rue des Vallions

78711 MANTES-LA-VILLE

Référence(s) cadastrale(s) : **AR1119**

Destination : **Habitation - Logement**

Pour : **Extension et sur-élévation de la partie attenante, côté nord de la maison. La création d'un auvent / terrasse en partie avant de la maison actuelle au niveau de son entrée centrale. Le remplacement du revêtement en gravillons existant par un revêtement en béton drainant perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.**

Le Maire de MANTES-LA-VILLE

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

VU le code de l'urbanisme, et notamment R.111-27,

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,

CONSIDERANT que le projet porte sur l'extension d'une construction existante,

CONSIDERANT que le chapitre 2.2.3 des définitions et dispositions générales, relatif au retrait et mode de calcul, précise que « le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative qui sont situés à la même altimétrie ».

CONSIDERANT que le chapitre 2.2 du règlement de la zone UDa, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, énonce que : « Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4, le retrait* des constructions par rapport aux limites séparatives* est au moins égal à 3 mètres ».

CONSIDERANT le chapitre 1.1.3 des définitions et dispositions communes du règlement du PLUi, relatif aux constructions existantes, changement de destination, extension, travaux, et plus particulièrement le paragraphe sur les travaux sur une construction existante, qui précise que « pour une construction existante devenue non conforme au règlement prévu par le PLUi, les travaux peuvent être autorisés à condition que : -

soit ils sont sans effet sur la règle méconnue ; - soit ils ont pour effet de rendre la construction plus conforme à la règle méconnue »,

CONSIDERANT que la construction existante est non-conforme au règlement du PLUi en ce que la construction à la date d'approbation du PLUi est implantée à une distance de 2,51 mètres en son point le plus défavorable en retrait de la limite séparative Nord, distance inférieure à celle exigée par les dispositions du règlement de la zone UDa du PLUi,

CONSIDERANT que le projet d'extension prévoit une augmentation du linéaire de la partie de construction implanté en situation non conforme, celui-ci passant de 5,99 mètres à 14,54 mètres, ce qui a pour effet d'accentuer l'atteinte à la règle méconnue par le règlement de la zone UDa, en ce que l'extension est implantée en retrait de 2,51 mètres, et qu'il vient aggraver la non-conformité par rapport aux limites séparatives,

CONSIDERANT que, en l'espèce, le projet d'extension, par l'augmentation significative tant de la hauteur que du linéaire de construction en situation non conforme par rapport à la limite séparative, doit être regardé comme aggravant la non-conformité existante,

CONSIDERANT l'article R.111-27 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 si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*,

CONSIDERANT le chapitre 4.2.1. (partie 2) du règlement de la zone UDa du PLUi susvisé relatif à la conception des projets qui prescrit que : *« Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades. A ce titre, le linéaire des façades des constructions est proportionné à la morphologie du tissu urbain environnant.*

Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade »,

CONSIDÉRANT que la construction existante présente une architecture traditionnelle caractérisée par une volumétrie simple, une toiture à deux pans et des façades enduites percées d'ouvertures ordonnancées ;

CONSIDÉRANT que l'extension projetée se distingue par un vocabulaire architectural radicalement différent, reposant sur une volumétrie cubique, une toiture-terrasse et une structure ouverte sur pilotis, sans reprendre les lignes directrices, les proportions ni les caractéristiques architecturales du bâtiment principal ;

CONSIDÉRANT que le projet ne met en œuvre aucun traitement de liaison ou d'articulation permettant d'assurer une transition harmonieuse entre la construction existante et l'extension, laquelle apparaît comme un volume autonome simplement accolé au bâti d'origine ;

CONSIDÉRANT que, par son implantation, son gabarit, ses matériaux et son expression architecturale, l'extension ne dialogue pas avec la construction existante et ne participe pas à une composition architecturale cohérente de l'ensemble bâti ;

CONSIDÉRANT qu'il résulte de cette absence de cohérence d'ensemble, une juxtaposition de volumes et d'écritures architecturales hétérogènes, portant atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans son environnement proche ;

CONSIDÉRANT, dès lors, que le projet est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et à l'intérêt architectural du site au sens de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT dès lors que le projet ne respecte pas l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, du chapitre 1.1.3 des définitions et dispositions communes et du règlement de la zone UDa du PLUi,

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 le : 15/07/2026

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 13/07/2026

Certifié exécutoire après envoi au contrôle de légalité le : 15/07/2026

Notification le : 15/07/2026

Publication le : 15/07/2026

Le Maire,

Sami DAMERGY



Le Maire de MANTES-LA-VILLE



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.