COMMUNE DE SAINT-LÉGER-EN-YVELINES

ARRETE DE PERMIS D'AMÉNAGER ASSORTI DE PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le :	**26/09/2023**
Complétée le :	**23/01/2024**
Rectifiée le :	**28/03/2024**
Par :	SARL FONCIER AMENAGEMENT
Demeurant à :	3 Rue René Hatet 72000 LE MANS
Représenté par :	M. DROUIN Anthony
Sur un terrain sis :	Route de Rambouillet
Parcelles :	D1046, D1047, D1174, D1175, D1176, D1178, D1179, D1279
Objet de la demande :	Lotissement de 15 lots

Référence dossier

PA 078 562 23 C0001

Surface de plancher créée

/ m²

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu les pièces complémentaires déposées en mairie le 23/01/2024,
Vu les pièces rectificatives déposées en mairie le 28/03/2024,
Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,
Vu l'affichage en mairie de la demande en date du 26/09/2023,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 29/07/2023,et notamment les règlement des zones 1AUCa et UC,
Vu l'avis favorable du SICTOM émis en date du 11/03/2024 qui annule et remplace l'avis initialement défavorable du 06/03/2024,
Vu l'avis favorable assorti de réserve de Véolia en date du 17/11/2023,
Vu l'avis favorable mentionnant la nécessité d'une extension d'ENEDIS/Cellule CUAU, basé sur une puissance de raccordement égale à 15x12 kVA en monophasé émis en date du 10/11/2023,
Vu l'avis favorable du conseil départemental des Yvelines émis en date du 02/11/2023,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du SIAEP de la forêt de Rambouillet émis en date du 02/11/2023,
Vu le Cahier des Clauses Techniques Particulières du SIAEP de la forêt de Rambouillet joint au retour d'avis en date du 02/11/2023,
Vu l'avis favorable avec réserves du service cycle de l'eau de Rambouillet Territoires émis en date du 10/10/2023,

Considérant que l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme 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.",

Considérant que l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme dispose que : " Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, [...]. Il peut également être refusé [...] si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.",

Considérant que l'article AU3.1 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que "Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes

utilisant les accès créés sont prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre"

Considérant que le projet est situé au n°34, route de Rambouillet, en agglomération de la commune de Saint-Léger-en-Yvelines, le long de la RD 936, qu'ainsi l'avis du Conseil Départemental des Yvelines est nécessaire,

Considérant que le Conseil Départemental des Yvelines consulté sur ce projet a émis un avis favorable sous réserve de prescriptions qu'il convient de respecter,

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le permis d'aménager est ACCORDÉ pour le projet de lotissement décrit dans la demande susvisée sous réserve que les prescriptions émises aux articles 2 à 4 soient strictement respectées .

ARTICLE 2

Conformément à l'avis du Conseil Départemental des Yvelines en date du 02/11/2023, le demandeur devra respecter les prescriptions suivantes :

- La sortie du lotissement devra être sécurisée par un STOP.
- Au droit de l'accès, une distance de visibilité de 45 mètres sera recherchée sur chaque sens de circulation, et ce depuis un point situé à 2 mètres en retrait de la chaussée et à 1,10 mètre de hauteur ; tout manque de visibilité devra être supprimé en conséquence.
- Lors du chantier, le bénéficiaire et son entreprise devront prendre toutes les dispositions pour protéger la chaussée et ses abords d'éventuelles détériorations ou salissures et éviter de perturber la circulation et la sécurité sur la RD 936.
- Tous travaux sur domaine public tels que les branchements aux réseaux, sont à la charge du bénéficiaire. Ces travaux restent soumis à autorisation préalable, via une permission de voierie qui précisera les exigences techniques et réglementaires. Cette demande devra impérativement être accompagnée des plans détaillés des travaux prévus sur le domaine public.

ARTICLE 3

Les prescriptions émises par le Cycle de l'eau de Rambouillet Territoires dans son avis en date du 10/10/2023 seront strictement respectées : les bassins de stockage et d'infiltration avec rejet de la surverse au réseau pluvial devront avoir un débit de rejet limité à 1l/s.

ARTICLE 4

Les prescriptions émises par le SIAEP de la forêt de Rambouillet dans son avis en date du 02/11/2023 devront être strictement respectées, sans quoi la rétrocession du réseau pourra être refusée.

ARTICLE 5

Le nombre de lots maximum autorisé pour l'opération est fixé à 15 lots, numérotés de 1 à 15.

ARTICLE 6

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 3000 m².

La surface maximale autorisée est répartie pour chaque lot dans le tableau annexé au présent arrêté.

ARTICLE 7

Le lotisseur aura à sa charge :

- Les branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics existants au droit du terrain,
- L'exécution des travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement conformément au dossier de voirie et réseaux divers annexé à la demande.

ARTICLE 8

Le lotisseur devra informer l'association syndicale des acquéreurs des lots de la date retenue pour la réception des travaux visés à l'article précédent.

ARTICLE 9

Les futures constructions devront être conformes aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme et au règlement du lotissement annexé au présent arrêté.

ARTICLE 10

Les dispositions relatives à la taxe d'aménagement sont applicables sur l'ensemble du lotissement.

ARTICLE 11

Le lotisseur ne pourra procéder à aucune vente ou location des lots avant exécution des travaux prescrits par la présente autorisation. Toutefois, l'autorisation de procéder à la vente ou à la location avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits pourra être accordée à la demande du lotisseur, dans les conditions fixées à l'article R 442-13 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12

Des permis de construire pourront être délivrés sur le lotissement:

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 13

La présente autorisation de lotir deviendra caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai de trois ans à compter de la notification au lotisseur et si les travaux d'aménagement sont interrompus pendant un délai supérieur à un an.

DOSSIER N° PA 078 562 23 C0001

Fait à SAINT-LÉGER-EN-YVELINES, le 12.04.2024

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :
Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
-Vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
-Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors le travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier, et pendant deux mois minimum L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer :
- le nom
- la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire
- la date de délivrance du permis ainsi que son numéro et la date d'affichage en mairie
- la nature du projet et la superficie du terrain
- l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à m'obligation de recours à un architecte,
- les droits de recours des tiers à savoir : "Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (Art. R600-2 du code de l'urbanisme)."
" Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art R600-1 du code de l'urbanisme)."
Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet :
- si le projet prévoit des constructions : la surface de plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol naturel,
- si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus,
- si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre total d'emplacements et s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs,
si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.
DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
Ce délai de péremption est suspendu dans deux hypothèses :
- d'une part, en cas de recours contre le permis de construire lui-même ou la décision de non opposition à déclaration préalable ;
- d'autre part, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.
Dans ces deux cas, la suspension du délai de trois ans court jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.
Vous devez formuler vore demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être:
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** *(notamment obligations contractuelles; servitudes de*

droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement si plus en vigueur,...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du Code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur(s) 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, lequel peut être formulé par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant le réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.