

REPUBLIQUE FRANCAISE		dossier n° PA 95348 25 B0001 @
 Commune de LONGUESSE		date de dépôt : 28/10/2025 demandeur : SAS TEPAC représentée par ROUXEL Thierry pour : lotissement de 22 lots adresse terrain : Grande Rue, Les Biais 95450 LONGUESSE

ARRÊTÉ

Accordant un Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions au nom de la commune de LONGUESSE

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions présentée le 28/10/2025 par SAS TEPAC représentée par ROUXEL Thierry demeurant 3 Rue de la Louvière 78120 Rambouillet ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement de 22 lots à bâtir avec voirie intérieure, réseaux, espaces verts, aménagement de 20 places de stationnement visiteurs et aménagement de l'aire de présentation des ordures ménagères ;
- sur un terrain situé, Grande Rue Les Biais ;
- pour une surface de taxable : création de 20 places de stationnement non closes ;

Vu les pièces complémentaires en date du 12/12/2025 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi du 31/12/1913, modifiée, sur les monuments historiques ;

Vu la loi du 02/05/1930, modifiée, relative à la protection des monuments naturels et des sites ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/02/2020 ;

Vu l'affichage du dépôt de la demande en mairie en date du 28 octobre 2025 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 29 octobre 2025;

Vu l'avis favorable du SIEVAM en date du 29 octobre 2025;

Vu l'avis favorable avec réserves du SIARP en date du 28 novembre 2025;

Vu l'avis tacite réputé favorable du Conseil Départemental - Direction des Routes en date du 11 mars 2026;

Vu l'avis tacite réputé favorable du SMIRTOM en date du 11 mars 2026;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 24 décembre 2025 et du 06 mars 2026;

ARRETE

Article 1 :

La demande de permis d'aménager est **ACCORDEE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-après.

Article 2 :

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 6600 m². Dans cette limite, la surface de plancher maximale constructible sur chaque lot sera fixée par un certificat du lotisseur joint à l'acte de vente de chaque terrain. Ce certificat sera également joint aux demandes de permis de construire.

Le nombre de lots ne pourra être supérieur à 22 lots conformément au PA 4 – plan d'ensemble du projet annexé au présent arrêté.

Article 3 :

Le règlement annexé au présent arrêté complète, pour les règles qu'il définit, les prescriptions du règlement d'urbanisme applicable dans la commune à la date de délivrance des permis de construire. Dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement si le projet respecte les dispositions du règlement d'urbanisme opposable aux tiers à la date du Permis d'aménager, aucune disposition d'urbanisme intervenue postérieurement ne peut lui être opposée.

En application de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les divers documents approuvés régissant le lotissement cessent de s'appliquer lorsque le lotissement est autorisé depuis au moins 10 ans et que la commune dispose à cette date d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.

La propriété étant située aux abords des monuments historiques, les demandes de permis de construire seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP – Préfecture du Val d'Oise-CS 20105 - 5, avenue Bernard Hirsch – 95010 CERGY-PONTOISE CEDEX - Tél. 01.77.63.61.72).

Article 4

Prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France :

Afin d'assurer la bonne intégration du projet dans son environnement rural et champêtre, les clôtures grillagées à la charge de l'aménageur et spécifiques aux lots et à la charge des futurs propriétaires des lots ou en contact direct avec les zones agricoles doivent être réalisées en grillage à mouton posé sur piquets en bois naturel, et non pas en treillis soudé ou en grillage rigide ou souple, doublées d'une haie végétale d'essences locales.

La place centrale et la placette desservant les lots 16 à 19 doivent être revêtues de béton désactivé et non pas d'enrobé avec des bandes de pavés périphériques et intérieurs en grès suivant le calepinage prévu sur le plan de masse.

Article 5

Avant engagement de vente ou de location, le lotisseur devra remettre aux candidats acquéreurs de lots un exemplaire : a) du présent arrêté b) du plan de composition c) du règlement.

L'ensemble des permis de construire devront être validés par l'architecte coordinateur du lotissement avant le dépôt en mairie.

Article 6

Concernant la défense contre l'incendie, le demandeur devra se rapprocher du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Article 7

Le lotisseur effectuera à ses frais tous les travaux et aménagements prévus par le présent arrêté et les documents ci-annexés.

Les constructions à édifier seront raccordées aux réseaux existants.

Les travaux devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la date de notification du présent arrêté ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

A défaut, le présent arrêté sera caduc, il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 8

L'Association Syndicale des acquéreurs des lots sera propriétaire des sols voies et espaces libres du lotissement ainsi que des réseaux. Elle aura la charge et la responsabilité de la gestion et de l'entretien de ces terrains et réseaux jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Article 9

Aucune mutation entre vifs ou location de terrains compris dans le lotissement ne pourra être effectuée avant l'exécution des prescriptions imposées par la présente autorisation. Des permis de construire ne pourront être délivrés pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement qu'après, l'achèvement des travaux prévu par l'article R 442-18a du Code de l'Urbanisme mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par la présente autorisation, constaté conformément aux R 462-1 à R 462-10.

Article 10

Prescriptions émises par le SIARP :

Le raccordement du lotissement au réseau d'assainissement communal ne pourra être réalisé avant la réception des travaux de la nouvelle station d'épuration.

Le 20 mars 2026
Le Maire
Norbert LALLOYER

The image shows a blue ink signature over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE LONGUEUSE' at the top, '95450 (VAL D'OISE)' at the bottom, and a central emblem featuring a landscape with a sun and a building.

NOTA : Ci- joint les avis émis par le SIEVAM, ENEDIS et le SIARP dont les remarques doivent être obligatoirement respectées.

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.
- 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 les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans le mois qui suit la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent. Conformément à l'article L600-12-2, le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétence vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

Durée de validité de l'autorisation :

Conformément aux articles R.424-17 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant deux mois et toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai d'un mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

