



N° 2.2. / 2022-067

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ –
FRATERNITÉ

COMMUNE DE
RICHEBOURG
YVELINES

ARRÊTÉ ACCORDANT
Un Permis d'aménager (PA)
VALANT DIVISION
ASSORTI DE PRESCRIPTIONS
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		RÉFÉRENCE DU DOSSIER
<i>Dossier déposé le 19/07/2022 et complété le 19/07/2022</i>		N° PA 078 520 22 M 0001
Par : Représenté par : Demeurant au : Pour : Sur une propriété sise : Cadastrée sous : D'une superficie de :	Madame EBERENA Nadjma Cabinet FORTEAU-FAISANT 13, Rue Delacroix – 28260 ANET Division foncière avec création d'un lot à bâtir. 29, bis Route de Houdan – 78550 RICHEBOURG G 175 5 000 m²	<u>DESTINATION</u> Habitation

Le Maire de RICHEBOURG,

VU la demande de Permis d'aménager (PA) Initial n° PA 078 520 22 M 0001, dont les pièces et plans annexés ;
 VU l'avis de dépôt de la demande en date du 19/07/2022 et affiché en date du 01/08/2022 ;
 VU le Certificat d'Urbanisme Opérationnel 078 520 22 M0001 en date du 31/01/2022 ;
 VU le Code de l'Urbanisme ;
 VU le Code de l'Environnement ;
 VU le Code du Patrimoine ;
 VU le projet susvisé situé dans les abords du Monument Historique inscrit de l'Eglise Saint-Georges ;
 VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de RICHEBOURG approuvé le 30/06/2017 ;
 VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en date du 15/09/2022, ci-annexé ;
 VU l'avis favorable de GRDF en date du 02/09/2022, ci-annexé ;
 VU l'avis favorable de la SAUR en date du 04/08/2022, ci-annexé ;
 VU l'avis favorable sous prescriptions de la SICAE ELY en date du 04/08/2022, ci-annexé ;
 VU l'avis favorable de SUEZ en date du 17/08/2022, ci-annexé ;



CONSIDÉRANT en premier lieu, que l'implantation de la future maison d'habitation se localisera dans une bande de 4 mètres en limites séparatives ;

CONSIDÉRANT toutefois qu'au titre des dispositions de l'article UA7 « *Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine* » ;

CONSIDÉRANT que le projet de PA ne prévoit pas de mur de clôture sur les limites de propriété formant un obstacle visuel avec les maisons riveraines ;

CONSIDÉRANT dès lors, qu'il convient d'émettre des prescriptions ;

CONSIDÉRANT en second lieu, que le terrain G 175 se localise en zone humide de forte probabilité (classe 3 selon la DRIEE) ;

CONSIDÉRANT que le projet ne précise pas quelles mesures seront prises afin de limiter les risques ;

CONSIDÉRANT que conformément aux dispositions de l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le maire est le garant du bon ordre, ainsi que de la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques, sur le territoire de la commune ;

CONSIDÉRANT également, que selon l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, caractéristiques, importance ou par leur implantation à proximité d'autres installations, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;

CONSIDÉRANT dès lors, qu'il convient d'émettre des prescriptions ;

CONSIDÉRANT en troisième lieu, que le revêtement de la voirie publique (chaussée et trottoirs) « Route de Houdan » a été refaite au courant du mois de juillet 2022 et que la commune n'autorise aucun découpage desdits revêtements avant le mois de juillet 2025, soit trois ans de délai comme le mentionne le règlement de voirie communal en date du 14/12/2009 ;

CONSIDÉRANT *in fine*, qu'il convient d'émettre des prescriptions ;

ARRÊTE

ARTICLE n°1 : Le Permis d'aménager (PA) susvisé est **ACCORDÉ**, sous réserve du respect des prescriptions énoncées ci-dessous.

ARTICLE n°2 : Les prescriptions énoncées ci-après par la commune et celles émises par les services consultés annexées à cet arrêté, devront être strictement respectées :

• **ACCÈS ET VOIRIE :**

- **MAIRIE :** « *Il ne sera autorisée aucune ouverture sur chaussée ou trottoir pour passage des réseaux avant juillet 2025 (l'ensemble de ces éléments ayant été refaits et les travaux de voirie finalisés en juillet 2022).* »

• **RÉSEAUX :**

- **SICAE ELY:** « 1/ Situation actuelle : Il existe un réseau Basse Tension souterrain en capacité suffisante pour desservir un nouveau branchement de type domestique (tarif bleu). ; 2/ Travaux nécessaires Le branchement sera de type souterrain et sera positionné en limite du domaine public donnant sur la « Route de Houdan » et au plus près du point de raccordement au réseau. 3/ Puissance disponible Le raccordement sera réalisé en mode monophasé puissance jusqu'à 12 kVa, pour une puissance supérieure jusqu'à 36 kVa le triphasé sera imposé. ; 4/ Coût des travaux de raccordement sur le domaine public jusqu'en limite de propriété Application de l'article 18 de la loi 2000-18 et des textes parus le 28 août 2007 en application des lois SRU et UH redéfinissant la facturation des raccordements au réseau public de distribution électrique,
- **Branchement :** Le demandeur : 60 % Distributeur et (SICAE-ELY) : 40 % = Des travaux partie domaine public après obtention du P.C

Nota :

Une traversée de chaussée de la « Route de Houdan » pour la réalisation des travaux sera nécessaire et possible qu'après autorisation de la Mairie de Richebourg et/ou de l'autorité en charge des voiries et ce après le délai de 3 ans . Au vu de l'aménagement routier très récent de la « Route de Houdan », les travaux de réfection spécifiques tel que les revêtements de voirie, trottoir et bordure seront 100% à la charge du demandeur. 5/ Coût des travaux intérieurs en partie privative : La liaison électrique entre le A.G.C.P. (Appareil Général de Commande et de Protection) coffret extérieur (sur domaine public) et celui de la maison sera à la charge du demandeur et devra être réalisée suivant les règles en vigueur (NF-C 15.100). 6/ Le demandeur devra se rapprocher des services techniques de la SICAE-ELY, afin de déterminer les prestations à réaliser en partie privative pour son raccordement au réseau (disjoncteur, câble de liaison, etc...), et permettra également de réaliser un devis pour chacune des parties concernées par cette opération. »

GRDF : « Les branchements au réseau de gaz peuvent encore alimenter les parcelles concernées, en conséquence, le pétitionnaire devra prendre en compte qu'une demande de modification ou de suppression de branchement est nécessaire avant le démarrage des travaux. Le service en charge des demandes de suppression est à votre écoute au 09 69 36 35 34 ou sur internet <http://www.supression-branchementgaz.fr/> ».

SUEZ : « Après avoir pris connaissance du dossier, nous avons l'honneur de vous informer que le terrain peut être raccordé au réseau d'assainissement situé route de Houdan »

SAUR : « Il existe une conduite au droit du projet ; Obligation d'avoir à minima un branchement eau potable par habitation »



- **IMPLANTATION DE LA FUTURE CONSTRUCTION :**

- **MAIRE** : la construction devra respecter, entre autres, l'article UA.7 du PLU : « Dans une bande des 4 mètres en retrait de la limite séparative les ouvertures donnant sur cette limite séparative sont autorisées à condition qu'il existe un mur de clôture sur la limite de propriété sur une longueur formant obstacle visuel avec la maison riveraine. ». **Ce mur devra être construit, terminé et avoir obtenu le certificat de conformité, avant le dépôt du Permis de Construire.**

- **Aspect extérieur :**

- **ABF** : « Le projet s'inscrit en entrée de village dans un environnement à dominante naturelle. Afin de permettre une intégration cohérente et harmonieuse du futur projet de construction dans l'environnement patrimonial naturel du secteur et éviter une altération des perspectives paysagères il conviendra de prévoir des matériaux, teintes et dispositifs traditionnels caractéristiques des lieux : - maintenir les perspectives et la "mise en scène" des constructions existantes, - respecter le terrain naturel, sans remaniements de terrain ni effets de rampes, - un volume simple issu d'un plan rectangulaire, une toiture à deux pans avec une couverture réalisée en petites tuiles plates de terre cuite (60 à 80 au m²) de teinte claire se rapprochant des teintes des tuiles de Richebourg, en mélange de cuisson, - des enduits de teinte s'inspirant des coloris traditionnels des Yvelines, déclinaison d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé. Les teintes claires (trop contrastantes dans le paysage) ne sont pas souhaitables, - des menuiseries extérieures (porte, fenêtres, volets battants...) en bois peint dans une nuance claire à moyenne de gris, de vert, ou de bleu..., finition mate, à l'exclusion du blanc pur, du noir et du gris foncé (couleurs trop contrastantes), - limiter une ambiance trop minérale, mise en œuvre de cheminement véhicules/piétons et aire de stationnement en matériaux bénéficiant de qualité esthétiques et perméables (type gravier-gazon, chemin enherbé, pavés à joints enherbés...). Tout matériau non perméable est à exclure, - respecter le caractère végétalisé du site. Prévoir de nombreuses plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales diversifiées. Les haies de conifères ou d'essences d'ornementation de type thuyas sont à exclure. Tout dispositif ou matériau étranger à l'architecture traditionnelle est à proscrire »

ARTICLE n°4 : La division foncière projetée d'une superficie de 523 m² est répartie comme suit : **Lot n°A** : 4 477 m² - bâti et **Lot n°B** : 523 m² - à bâtir ;

ARTICLE n°5 : Le présent arrêté ne vaut pas accord pour construire. Une demande de permis de construire devra être déposée pour le lot cédé à bâtir de la présente division foncière.

ARTICLE n°6 : Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager pourra être accordé : a) **Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du permis d'aménager**, 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 n°7 : Il n'est pas prévu de règlement de lotissement dans le cadre de la présente autorisation.

ARTICLE n°8 : Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, **et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat**. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

ARTICLE n°9 : Lors de la vente de chacun des lots, l'aménageur devra délivrer un certificat indiquant la surface de plancher constructible attribuée au lot. Une copie de ce certificat sera à joindre lors du dépôt du permis de construire.

ARTICLE n°10 : La réalisation de l'opération projetée donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement pour sa part communale, départementale et régionale et de la redevance d'archéologie préventive.

ARTICLE n°11 : Au titre de la contribution à la production des équipements propres au projet susvisé, le bénéficiaire devra, préalablement aux travaux de raccordement à la voie publique et de branchements aux réseaux publics, contacter les autorités compétentes. *Les travaux seront exécutés aux frais du demandeur.*

ARTICLE n°12 : Dès lors qu'une délibération du conseil municipal en ce sens est approuvée, une Déclaration Préalable devra être déposée en mairie pour toute édification de clôtures donnant sur l'alignement ou implantées en limite de propriété séparative. Toute entrée charretière implique la création d'un bateau d'accès sur le trottoir, dont la demande doit être adressée aux services techniques de la voirie communale (ou de la voirie départementale, le cas échéant). *Les travaux sont effectués aux frais du demandeur.*



ARTICLE n°13 : Toutes autorités administratives, tous les agents de la force publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de pourvoir à l'exécution du présent arrêté, dont la copie sera notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

À RICHEBOURG, le 17/10/2022



**Pour le Maire et par délégation, Monsieur
Julien GRENOT**

Arrêté affiché en Mairie, le : **17/10/2022** Arrêté transmis en Préfecture, le **17/10/2022**

-La mention de cet arrêté sera publiée sous huitaine par voie d'affichage sur un panneau public, pendant une durée de 2 mois à compter de la date de signature du présent arrêté.

-La présente décision pour la demande d'autorisation référencée est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues par l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et selon l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.

NOTA BENE : lors de l'achèvement de l'exécution des travaux déclarés dans la demande susvisée, une **Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT)** doit être déposée en mairie en 3 exemplaires. Formulaire disponible sur le site internet : www.service-public.fr

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTÈRE EXÉCUTOIRE D'UNE AUTORSIATION : Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, 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. - Le permis tacite et la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis. -En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise. -Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise, -Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie. – Pour un projet qui 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.



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. 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, ainsi que le nom de l'architecte, auteur du projet architectural. De plus, l'affichage doit mentionner la date, le numéro du permis et sa date d'affichage en mairie, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Le panneau d'affichage indique également en fonction de la nature du projet : - s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction 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 surfaces à démolir. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITÉ : 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. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre 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 ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. L'administration vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

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.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification, par courrier ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez 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 la 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. L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

CONSTAT DES INFRACTIONS ET SANCTIONS Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux. Ces peines sont également applicables : 1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ; 2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage ; 3. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits par la mise en demeure prévue à l'article L. 121-22-5, des travaux de démolition et de remise en état rendus nécessaires par le recul du trait de côte.

RETRAIT DE L'AUTORISATION : La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire. La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière.