

N° 2.2. / 2025-012

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

COMMUNE DE
RICHEBOURG
YVELINES

ARRÊTÉ ACCORDANT
UN PERMIS D'AMÉNAGER
ASSORTI DE PRESCRIPTIONS
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		RÉFÉRENCE DU DOSSIER
<i>Dossier déposé le 06/02/2025</i>		N° PA 078 520 25 M0001
Par :	[REDACTED]	
Représenté par :	[REDACTED]	
Demeurant au :	[REDACTED]	
Pour :	Division en vue de construire : détachement de 3 lots bâtis (lots A, B et C) et d'un lot à bâtir (lot D)	
Sur une propriété sise :	17 Route de Houdan / Rue Saint-Georges – 78550 RICHEBOURG	
Cadastrée sous :	H-34, H-35	
D'une superficie de :	2560 m²	
Périmètre lotissement :	2226 m²	

Le Maire de RICHEBOURG,

- VU la demande de Permis d'aménager n° PA 078 520 25 M0001, dont les pièces et plans annexés ;
VU l'avis de dépôt de la demande en date du 06/02/2025 et affiché en date du 06/02/2025 ;
VU le Code de l'Urbanisme ;
VU le Code du Patrimoine ;
VU le projet susvisé situé dans les abords du Monument Historique de l'Eglise Saint-Georges ;
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de RICHEBOURG approuvé le 30/06/2017 ;
VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14/02/2025, ci-annexé
VU l'avis favorable de la SAUR en date du 07/02/2025, ci-annexé ;
VU l'avis de SUEZ en date du 10/02/2025, ci-annexé ;
VU l'avis de la SICAE-ELY en date du 21/02/2025, ci-annexé ;
VU l'avis d'Eau de Paris, ci-annexé ;

CONSIDÉRANT que le projet susvisé est situé dans les abords du Monument Historique de l'Eglise Saint-Georges ;
CONSIDÉRANT que l'avis rendu par l'Architecte des Bâtiments de France est un avis conforme qui lie l'autorité compétente ;
CONSIDÉRANT que l'Architecte des Bâtiments de France a formulé des prescriptions ;
CONSIDÉRANT dès lors, qu'il convient de suivre ces prescriptions ;

ARRÊTE

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

ARTICLE n°2 : Les prescriptions suivantes, annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées :

• **RÉSEAUX :**

- **SAUR :**

« Le réseau d'eau potable passe au droit du projet.

Avis pour le raccordement du projet au réseau d'eau potable : Favorable.

Observations générales :

Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux. »

- **SUEZ :**

« **Collecte assainissement :**

1/ Le lot A est actuellement desservi par un raccordement au réseau collectif d'assainissement.

2/ Les lots B, C, D peuvent être raccordés au réseau séparatif situé rue Saint-Georges, trois raccordements sur cette canalisation sont à réaliser aux frais du demandeur. Le coût de cette opération est estimé à 9 000 euros HT.

3/ A l'issue du raccordement des parcelles au réseau collectif d'assainissement, le pétitionnaire devra prendre contact avec le gestionnaire du service assainissement pour la vérification du bon raccordement. Cette prestation sera mise à la charge financière du demandeur.

NOTA :

Les extraits de plan(s) fourni(s) dans le cadre du traitement de ce dossier le sont à titre indicatif et sur la base des informations portées au SIG. Ils ne sauraient valoir récolement du tracé des canalisations et ouvrages, leur positionnement exact devra être déterminé par un piquetage sur le terrain à effectuer conjointement avec un technicien SUEZ. »

- **SICAE ELY :**

« **Situation actuelle Lot B :**

1/ Il existe un branchement tarif bleu de type résidentiel en souterrain qui alimente le Lot B.

2/ Rappel des Puissances disponibles :

En mode monophasé pour une puissance allant jusqu'à 12 kVa, pour une puissance supérieure jusqu'à 36 kVa le triphasé sera imposé (sous réserve du respect des normes en vigueur C14-100).

3/ En cas de gêne ou déplacement du compteur & disjoncteur 500ma lors des travaux, le branchement souterrain existant devra être mis hors tension par notre service technique à la demande du client (Liaison : Coffret extérieur – Maison). Coût des travaux : 100% à la charge du demandeur.

Situation à prévoir pour les Lots A-C-D :

1/ Il existe un réseau basse tension souterrain en capacité suffisante pour desservir trois nouveaux branchements de type résidentiel. Les coffrets de branchement seront posés au plus près du point de raccordement du réseau de distribution et en limite de propriété donnant sur la voie publique « Rue Saint-Georges » (Lots C-D) et « Route de Houdan » (Lot A).

2/ Puissances disponibles (pour chaque lot) :

En mode monophasé pour une puissance allant jusqu'à 12 kVa, pour une puissance supérieure jusqu'à 36 kVa le triphasé sera imposé (sous réserve du respect des normes en vigueur C14-100).

3/ Coût des travaux :

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 :
Modification du réseau Basse tension + Création d'un point de raccordement + Branchement (Pour chaque lot) :

Le demandeur : 60%

Partie domaine public après obtention
du PA

Distributeur (SICAE-ELY) : 40%

Des travaux sous trottoir et/ou chaussée sont à prévoir pour la réalisation du projet dans la « Rue Saint-Georges et la Route de Houdan ».

4/ Coût des travaux intérieurs en partie privative (pour chaque lot) :

Entre le point de raccordement (le Coffret extérieur) en limite du domaine public et la construction AGCP (le disjoncteur 500ma), 100 % à la charge du demandeur.

5/ Les démarches administratives :

Les travaux de desserte électrique feront l'objet d'un dossier de consultation administrative conformément au décret n°2018-1160 du 17 décembre 2018 de l'Article R323-25, relatif aux ouvrages publics de distribution d'électricité et selon les prescriptions techniques en vigueur.

Le demandeur devra se rapprocher auprès des services techniques de la SICAE-ELY afin de déterminer les prestations de chacune des parties, ce qui permettra de fournir un devis précis des travaux. »

• **ASPECT EXTÉRIEUR :**

- **Architecte des Bâtiments de France :**

« Vu l'avis d'opposition établi le 04/12/2024 sur le PA 078 520 24 M0001 et vu la concertation qui a découlé de ce refus, le projet peut être accordé selon des conditions à l'implantation des futures constructions :

« La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences d'un architecte ou paysagiste pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) des lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat (2500 m²) ». Ce seuil d'application a été précisé par le décret du 27 février 2017 (article L. 441-4 du code de l'urbanisme), La division de l'ancienne longère des lots A et B devra permettre le maintien d'une homogénéité bâtie et de traitement des espaces libres :

- les façades devront permettre de conserver les dispositions d'origine et de préserver l'unité d'ensemble du bâtiment,
- les espaces libres devront conserver l'aspect d'une cour unitaire, en limitant :
 - les constructions annexes le long des limites existantes avant division,
 - la hauteur des clôtures au sein de la cour,
 - l'artificialisation des sols, etc...

Le bâtiment annexe du lot C sera à conserver et à restaurer pour permettre la continuité des bâtiments anciens traditionnels sur la route de Houdan marqué par la vue sur le monument historique.

Le lot C n'est pas compris comme lot à bâtir. Par conséquent, seule une extension limitée au volume de l'annexe existante pourra être admise.

La nouvelle construction à venir sur la parcelle du lot D devra se conformer aux volumes, gabarits, teintes et matériaux s'intégrant dans le paysage rural existant. Le traitement des clôtures et des espaces libres devra privilégier un traitement paysager à dominante végétale. Les terrassements et artificialisation des sols ne devraient être limités qu'au strict minimum. »

ARTICLE n°3 : Le lotissement projeté d'une superficie de 2226 m² est réparti comme suit :

Lot A : 361 m² - déjà bâti, non destiné à être démoli ;

Lot B : 322 m² - déjà bâti, non destiné à être démoli ;

Lot C : 715 m² - déjà bâti, non destiné à être démoli ;

Lot D : 828 m² - à bâtir ;

ARTICLE n°4 : Le présent arrêté ne vaut pas accord pour construire. Une demande de permis de construire devra être déposée pour chaque lot du présent lotissement.

ARTICLE n°5 : 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 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 n°6 : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Il n'est pas prévu de règlement de lotissement dans le cadre de la présente autorisation.

ARTICLE n°7 : 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°8 : Lors de la vente de chacun des lots, l'aménageur devra délivrer un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot. Une copie de ce certificat sera à joindre lors du dépôt du permis de construire.

ARTICLE n°9 : 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°10 : Les chaussées et trottoirs bordant le domaine public, endommagés au cours de l'exécution des travaux, seront remis en état par le demandeur, sous le contrôle des services dédiés de la commune. Les espaces végétalisés dans l'espace public font l'objet d'une obligation de préservation et de conservation du pétitionnaire lors de la réalisation des travaux déclarés.

ARTICLE n°11 : 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 27/02/2025

Le Maire,

Bernadette COURTIN

Arrêté transmis en Préfecture, le 27/02/2025 et affiché en Mairie le 27/02/2025

-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 AUTORISATION : 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.

DURÉE 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'observation, 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.