

Commune de Saint-Cyr-sous-Dourdan

Date de dépôt : 16/10/2021

Demandeur : **Foncière de la Vallée de Chevreuse**

Représentée par M. Christophe MURET

20, Rue Chesneau 78470 Saint Rémy-lès-Chevreuse

Pour : **Lotissement 27 lots à bâtir + 1 transformateur**

Adresse : Route de Paris et Rue des Sceaux-Maréchaux  
Saint-Cyr-sous-Dourdan 91410

**ARRÊTÉ**  
**Accordant un Permis d'Aménager**  
**Au nom de la Commune de Saint-Cyr-sous-Dourdan**

**Le maire de Saint-Cyr-sous-Dourdan,**

- Vu la demande de Permis d'Aménager susvisée présentée le 16/10/2021 par la FONCIERE de la VALLEE de CHEVREUSE, représentée par M. Christophe MURET, domiciliée 20, Rue Chesneau 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse,
- Vu l'objet de la demande :
  - pour la création d'un lotissement comportant vingt-sept lots à bâtir et un transformateur,
  - sur un terrain de 16.176 m2 situé, Route de Paris et Rue des Sceaux-Maréchaux à Saint-Cyr-sous-Dourdan, cadastré section A, N°389p et 523p,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/09/2018,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-1 et suivants, L332-15, L421-1 et suivants,
- Vu la loi CAP du 07/07/2016 applicable aux abords des Monuments Historiques,
- Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France assorti de prescriptions en date du 25/12/2021, joint au présent arrêté,
- Vu l'avis du Syndicat de l'Orge du 18/11/2021 assorti de prescriptions concernant l'assainissement, joint au présent arrêté,
- Vu l'avis favorable avec réserves de la régie publique Eau Ouest Essonne (EOE) du 23/11/2021, joint au présent arrêté,
- Vu l'avis d'ENEDIS du 16/11/2021 sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 191 kVA triphasé, joint au présent arrêté,
- Vu le code de l'énergie et notamment l'article L 342-11,
- Vu l'avis favorable du Département de l'Essonne (Unité Territoriale Sud) du 09/11/2021 assorti de prescriptions, joint au présent arrêté,
- Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme du 29/01/2022,
- Considérant que l'aménagement de l'opération présenté dans le présent Permis d'Aménager

entre dans le cadre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixée dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé,

- Considérant que l'aménageur n'a pas fait de demande de travaux de finitions différés,
- Considérant que l'aménageur n'a pas fait de demande de vente des lots par anticipation.

## **ARRÊTE**

**Article 1** : Le Permis d'Aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions ci-après.

**Article 2** : Le pétitionnaire doit se conformer strictement aux prescriptions contenues dans les avis des services consultés qui sont joints au présent arrêté et en notamment celles de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Article 3** : Concernant la sortie sur la RD 838, l'aménageur devra faire une demande de permission de voirie auprès du Département de l'Essonne, assortie d'un dossier technique de niveau projet. Celle-ci, éventuellement complétée par le projet de raccordement aux réseaux enterrés situés sur la Route Départementale, devra avoir été obtenue avant tout engagement de travaux. Ces travaux seront à la charge du pétitionnaire. L'extension du réseau électrique pour l'alimentation du transformateur à créer est à la charge du pétitionnaire.

**Article 4** : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 27 lots à bâtir et un transformateur. La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 5400 m<sup>2</sup> (hors transformateur).

**Article 5** : La vente des lots et le dépôt des demandes de permis de construire ne pourront intervenir qu'après le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT). Conformément à l'article R442-18a du Code de l'Urbanisme, les permis de construire pourront être accordés à compter de cette DAACT.

**Article 6** : Les futures constructions devront respecter le règlement de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme. Le complément de règlement annexé au présent arrêté s'ajoute, pour les règles qu'il définit, aux prescriptions du règlement d'urbanisme applicable dans la commune à la date de délivrance des permis de construire.

Conformément à l'article L 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, si le projet respecte les dispositions du règlement opposable aux tiers à la date d'autorisation de lotir, aucune disposition d'urbanisme intervenue postérieurement ne peut lui être opposable.

**Article 7** : Une clôture en grillage sur potelet métalliques d'une hauteur maximum de 1,60 mètre sera réalisée sur le pourtour de l'opération par l'aménageur suivant les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (sauf pour les lots N°1 à 6). La hauteur des clôtures à réaliser par les

acquéreurs de lots, sur la voie interne du lotissement ainsi que sur la Rue des Sceaux-Maréchaux et limitée à 1,60 mètre de hauteur. Les plans de clôtures seront obligatoirement joints à la demande de permis de construire.

Les places de stationnement « de jour » des lots seront réalisées par l'aménageur. Les trottoirs seront réalisés en béton désactivé.

La voirie et les réseaux internes à l'opération devront être prolongés jusqu'à la limite de la parcelle A – 363, afin de permettre un raccordement lors de l'urbanisation future de cette parcelle. Il sera stipulé dans les actes de ventes des lots que la Commune bénéficie d'une servitude de passage sur la voirie du lotissement (accès et réseaux).

La bande paysagère située au long de la RD sera plantée des essences locales désignées au plan de composition (PA - 4).

La signalisation verticale, horizontale ainsi que les plaques de rues seront apposés par le lotisseur.

**Article 8** : Les projets de construction seront soumis au visa de l'architecte coordinateur avant le dépôt du dossier de permis de construire. Le nombre de châssis de toit côté Route de Paris et Rue des Sceaux-Maréchaux est limité à 1 (lots 1 à 6 et 20 à 26).

**Article 9** : 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'au transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public. Le lotisseur devra informer l'association syndicale dont les statuts sont joints à la demande de la date retenue pour la réception des travaux prescrits par le présent arrêté et les documents annexés.

**Article 10** : La partie Sud de l'opération est située sur un secteur où sont recensées des formations argileuses (aléas forts), ainsi que dans l'enveloppe d'alerte de zones humides de type 3 (zone humide probable). Les constructeurs et maître d'ouvrages s'informeront sur le site internet du Bureau de Recherche Géologiques et Minières ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru.

**Article 11** : Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement et le cas échéant à la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L524-2 à L524-13 du code du patrimoine. Le montant sera communiqué par le service chargé du recouvrement.

**Article 12** : Le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Cyr-sous-Dourdan, le 07/02/2022.

  
Le Maire,  
M. Jean-Pierre MOULIN.

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

**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. Il peut également 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'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R.424-17 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 pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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 du permis / de la déclaration préalable 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 urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant 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 à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que 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 de deux 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.