

Commune de Pecqueuse

Dossier n° PA 91482 21 10001

Date de dépôt : 28/06/2021 complété le 09/07/2021

Demandeur : FONCIERE DE LA VALLÉE DE CHEVREUSE représentée par Monsieur MURET Christophe

Pour : Réalisation d'un lotissement de 26 lots reliés par un lot commun

Adresse terrain : Rue des Près - Rue du Chemin Vert à Pecqueuse (91470)

Cadastré : B233, B235, B340, B341, ZD24, ZB134

ARRÊTÉ
Accordant un Permis d'aménager
au nom de la commune de Pecqueuse

Le maire de Pecqueuse,

Vu la demande de Permis d'aménager présentée le 28/06/2021 complétée le 09/07/2021 par FONCIERE DE LA VALLÉE DE CHEVREUSE représentée par Monsieur MURET Christophe, demeurant au 20, rue Chesneau à SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE (78470),

Vu l'objet de la demande :

- Réalisation d'un lotissement de 26 lots reliés par un lot commun,
- Sur un terrain situé Rue des Près - Rue du Chemin Vert à Pecqueuse (91470),

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/01/2014,

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en mairie de Pecqueuse en date du 28/06/2021, affiché le 5/07/2021

Vu l'avis du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en date du 13/07/2021,

Vu l'avis du SIREDOM en date du 05/07/2021,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Syndicat de l'Orge en date du 06/10/2021,

Vu les pièces du projet complété le 09/07/2021,

Vu l'engagement de constituer un Association Syndicale libre,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS cellule CU/AU en date du 01/07/2021,

Considérant que conformément à l'article L.332-15 du code de l'Urbanisme « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. »,

Considérant que le projet de création d'un lotissement de 26 lots à bâtir, objet de la demande, rend nécessaire une extension de 127 mètres du raccordement ERDF ;

Considérant qu'une contribution financière de 11 822,08€ HT est due pour la réalisation de cette extension ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 26 lots et 1 lot destiné aux espaces communs.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4620 m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :

Numéro de lot	Surface des lots	Surface Plancher maximale
Lot n°1	386 m ²	150 m ²
Lot n°2	375 m ²	150 m ²
Lot n°3	375 m ²	150 m ²
Lot n°4	375 m ²	150 m ²
Lot n°5	405 m ²	190 m ²
Lot n°6	433 m ²	190 m ²
Lot n°7	438 m ²	190 m ²
Lot n°8	416 m ²	190 m ²
Lot n°9	464 m ²	190 m ²
Lot n°10	389 m ²	190 m ²
Lot n°11	520 m ²	190 m ²
Lot n°12	545 m ²	190 m ²
Lot n°13	468 m ²	190 m ²
Lot n°14	506 m ²	190 m ²
Lot n°15	403 m ²	190 m ²
Lot n°16	541 m ²	190 m ²
Lot n°17	567 m ²	190 m ²
Lot n°18	496 m ²	190 m ²
Lot n°19	510 m ²	190 m ²
Lot n°20	511 m ²	190 m ²
Lot n°21	545 m ²	190 m ²
Lot n°22	559 m ²	190 m ²
Lot n°23	270 m ²	150 m ²
Lot n°24	285 m ²	150 m ²
Lot n°25	285 m ²	150 m ²
Lot n°26	289 m ²	150 m ²
Lot Commun	6248 m ²	
Total	17604 m ²	4620 m ²

RESEAUX DIVERS

L'attention du demandeur est attirée sur les observations émises par ENEDIS - Accueil Raccordement Electricité Cellule CU/AU dans son avis en date du 01/07/2021 (copie ci-jointe)
Votre demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 171 kVA triphasé.

Les prescriptions suivantes émises par le Syndicat de l'Orge dans son avis en date du 06/10/2021 (voir copie jointe) devront être impérativement respectées :

Présence d'un réseau sur la parcelle

Le Syndicat informe le pétitionnaire de la présence sur la parcelle d'un réseau d'eaux usées géré par le Syndicat de l'Orge.

Ce réseau d'eaux usées gère un important volume d'eaux usées de la commune de Pecqueuse et son intégrité doit être préservée.

Le projet devra respecter les prescriptions suivantes :

- Interdiction de construire ou de modifier le profil de terrain sur une distance de 1,5 m de part et d'autre la canalisation et ouvrages d'assainissement, pour assurer sa stabilité et pour les futures opérations d'entretien,

- Interdiction de planter, à proximité immédiate de la canalisation et des ouvrages d'assainissement, des végétaux susceptibles de mettre en péril l'étanchéité du réseau.

De plus, le passage de canalisations souterraines publiques en terrains privés fait l'objet de l'établissement d'une servitude réelle et perpétuelle d'accès à la canalisation et aux ouvrages d'assainissement afin d'en assurer la conservation, la protection, le bon fonctionnement, l'entretien et le renouvellement à l'identique ou non. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher du service Urbanisme/Foncier du Syndicat de l'Orge pour les modalités de mise en place de cette servitude.

Le pétitionnaire évoque dans les pièces du dossier le zonage d'assainissement de la commune. Il est rappelé que le règlement d'assainissement approuvé par délibération du Syndicat en date du 11 mai 2021 est applicable sur la commune.

Eaux usées

Le Syndicat attire l'attention du pétitionnaire sur les erreurs de branchements et ses conséquences sur le milieu naturel. Dans la vallée de l'Orge, de nombreux branchements ne sont pas conformes : les eaux usées qui sont indument reliées aux collecteurs d'eaux pluviales rejoignent directement la rivière et les précipitations qui surchargent les réseaux d'eaux usées en temps de pluie provoquent leur débordement.

Le branchement sur réseau d'eaux usées (ou sur réseau d'eaux pluviales s'il est autorisé) est le dispositif raccordant le réseau de collecte à l'intérieur de la propriété privée au réseau de collecte situé sous le domaine public.

Le projet prévoit un raccordement sur le réseau public d'eaux usées situé au nord du projet, parallèlement au chemin latéral, situé en domaine privé. Le raccordement des eaux usées devra être réalisé sur le réseau public en domaine privé via la création d'une boîte de branchement. Chaque lot devra être muni d'une boîte de jonction en limite du domaine privé et de la voirie commune privée.

Tout nouveau branchement doit faire l'objet d'une demande par écrit adressée au Syndicat à l'attention de M. LAFLEUR (service assainissement - 01 69 12 25 88).

Elle entraîne l'acceptation des dispositions du règlement d'assainissement. Il est rappelé l'article 21 du règlement d'assainissement relatif à la pose des clapets anti-retour.

Le pétitionnaire prendra contact avec le Syndicat à l'achèvement des travaux pour la vérification de la conformité de son branchement.

Régime des taxes et participations / eaux usées

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) (article 30 de la loi de finances rectificative n°2012-354 du 14 mars 2012 codifié à l'article L1331-7 du Code de la santé publique)

Les autorisations d'urbanisme engendrant la création de surface de plancher seront soumises à la PFAC.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet).

Ainsi, le pétitionnaire devra respecter des prescriptions suivantes :

- Pour chacun des lots privés et pour les espaces communs, les 10 premiers millimètres de pluie devront être obligatoirement infiltrés.

- Les ouvrages de stockages seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes, soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

- Les eaux de ruissellement devront être traitées par le biais de techniques extensives, alternatives aux réseaux (système superficiel à ciel ouvert de type bande enherbée, noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux, etc...). Considérant que la majeure partie de la pollution est concentrée dans les premières pluies, il conviendra alors de dimensionner les ouvrages sur la base d'une pluie de 10 mm, soit 100 m³ par hectare imperméabilisé (100 m³/ha). Cette hauteur de pluie est comprise dans le dimensionnement de l'ouvrage de rétention et d'infiltration. Les mètres cubes traités viennent en déduction du volume de l'ouvrage d'infiltration ou de rétention prévu pour la gestion des eaux pluviales

En cas de dérogation accordée, le pétitionnaire devra également respecter les prescriptions suivantes :

- À partir de 20 places de véhicules légers (VL) et dès la 1^{ère} place de poids lourds (PL), une vanne de confinement devra équiper le système.

- Au-delà de 10 places de poids lourds (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulière devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

Tous les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Ils doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit leur efficacité. Cet entretien est à la charge du gestionnaire du dispositif. Le pétitionnaire et son maître d'œuvre restent entièrement responsables de la conception, et de la mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Le Syndicat conseille l'utilisation de revêtements perméables ainsi que le développement de franges végétales au sein de projet de manière à maximiser l'infiltration des eaux pluviales à la source.

Au vu de la faible perméabilité et de la nature des sols (ICSEO 08/11/2019), le pétitionnaire indique qu'il n'est pas possible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales du projet à la parcelle.

Il n'existe pas de réseau public d'eaux pluviales, de cours d'eau ou de fossé, répertoriés par la cartographie d'identification des cours d'eau et des fossés de la préfecture de l'Essonne, attenant aux parcelles du projet. Le projet prévoit un rejet des eaux pluviales sur une parcelle communale, dit « fossé » par l'aménageur. Cet espace est classé comme « espace paysager à protéger » dans le PLU. Le rejet des eaux pluviales ne se fait donc ni dans des ouvrages ni dans des milieux gérés par le Syndicat. Les conséquences du rejet d'eaux pluviales dans un « espace paysager à protéger » seront à gérer par la commune.

Le projet prévoit pour la gestion des eaux pluviales des parties communes et des lots privées :

- Des noues de collecte et de rétention de 103 m³.

- Un bassin de rétention enterré de 217 m³

- Une noue de rétention de 30 m³ permettant le rejet des eaux du bassin de rétention vers le « fossé ».

Le projet prévoit la mise en place de pompes de relevage pour les eaux pluviales de façon à assurer le rejet.

Il semble y avoir une incohérence entre la notice (PA8a) et le plan des réseaux (PA8c). En effet, page 8 de la notice, il est indiqué « les noues de collecte et de rétention ont une capacité de 103 m³ » tandis que le plan des réseaux indique ces noues comme des « noues de rétention et d'infiltration ».

Si les noues sont infiltrantes, le rejet des eaux pluviales sur la parcelle communale ne devrait pas être supérieures au volume actuel. Si les noues sont étanches, le Syndicat s'interroge sur la capacité de la parcelle à accueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaires et du risque d'inondation en découlant.

Le projet de gestion des eaux pluviales nécessiterait des adaptations, notamment en raison de la présence des pompes de relevage qui risquent de dysfonctionner en cas de fortes pluies.

Il est à noter que les ouvrages de gestion des eaux pluviales prévus par le projet ont été dimensionnés pour l'imperméabilisation prévue dans le cadre de ce permis d'aménager. Tout projet futur (annexes, terrasse...) devra être conditionné à la capacité des ouvrages en place.

Rétrocession des réseaux

A ce jour, il n'est pas prévu de rétrocession des réseaux au domaine public.

Dans le cas où les réseaux d'assainissement privés seraient éventuellement rétrocédés, l'aménageur se doit de respecter l'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement accessible sur le site du Syndicat ou sur demande.

Au vu des éléments en sa possession, le Syndicat déconseille la rétrocession des réseaux et ouvrages d'assainissement, notamment en raison du coût élevé d'entretien des pompes de relevage.

Le Syndicat reste à la disposition de la commune lors de la réalisation des travaux afin d'apporter son expertise.

Prévention des inondations

La parcelle est située en dehors du périmètre des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Zones humides

La parcelle n'est pas concernée par une zone humide avérée ou probable selon l'étude d'identification des zones humides du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette menée en 2019.

Article 3

Le pétitionnaire devra s'acquitter de la participation pour l'extension de réseau d'électricité d'un montant de : 11 822,08 € HT envers la commune de Pecqueuse en vue de l'extension du réseau ENEDIS.

Article 4

Les travaux du lotissement devront être commencés dans le délai de 3 ans à compter du présent arrêté.

A défaut, celui-ci sera caduc.

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

Conformément à l'article R 442-18a du Code de l'Urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés à compter de cette DAACT.

Article 5

Les règles d'urbanisme applicables aux lots sont celles du PLU, du règlement du lotissement et du cahier des charges du lotissement.

Article 6

Dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement ou de la tranche opérationnelle, si le projet respecte les dispositions du règlement d'urbanisme opposable aux tiers à la date d'autorisation de lotir, aucune disposition d'urbanisme intervenue postérieurement ne peut lui être opposable.

Article 7

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 11

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du SIREDOM dans son avis en date du 05/07/2021 (copie ci-jointe).

Article 12

La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Les constructeurs et maîtres d'ouvrages s'informeront du niveau d'aléa du risque retrait-gonflement sur le site internet du Bureau de Recherche Géologiques et Minières (www.argiles.fr). Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru.

Le 7/10/2021

Le Maire,

Le Maire,



Jean-Marc DELAÎTRE

Arrêté affiché le : 11/10/2021

Transmis en sous-Préfecture le :

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.

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'État. 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.