

Date de dépôt : 30/06/2022 complété le 24/10/2022

Demandeur : FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE représenté par Monsieur Christophe MURET

Pour : Réalisation de la tranche A d'un lotissement, de 30 lots dont 27 lots a bâtirs, 1 lot commun et 2 lots privés

Adresse terrain : Rue du Tartelet à Boullay-les-Troux (91470)

Cadastré : ZA 234-225-226-230-316

ARRÊTÉ

**Accordant un Permis d'aménager
au nom de la commune de Boullay-les-Troux**

Le maire de Boullay-les-Troux,

Vu la demande de Permis d'aménager présentée le 30/06/2022 complétée le 24/10/2022 par FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE représenté par Monsieur Christophe MURET, demeurant au 20, rue du Chesneau à SAINT-REMY-LES-CHEVREUSES (78470),

Vu l'objet de la demande :

- Réalisation de la tranche A d'un lotissement, de 30 lots dont 27 lots a bâtirs, 1 lot commun et 2 lots privés,
- Sur un terrain situé rue du Tartelet à Boullay-les-Troux (91470),

Vu le code de l'urbanisme,

Vu les articles L.341-1 et R.341-9 du code de l'environnement et R.425-30 du code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal le 11/02/2014, modifié le 07/07/2016 et révisé le 04/06/2019,

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en mairie de Boullay-les-Troux en date du 30/06/2022, affiché le 30/06/2022,

Vu les pièces du projet complété le 24/10/2022,

Vu l'avis favorable assorti de réserves du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en date du 25/07/2022 et du 07/11/2022,

Vu l'avis favorable du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette en date du 14/11/2022,

Vu l'avis favorable du SIREDOM en date du 30/12/2022,

Vu l'avis favorable de SUEZ en date du 03/11/2022,

Vu l'avis favorable de la Direction des Infrastructures et de la voirie du Département de l'Essonne en date du 11/08/2022,

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 30 lots dont 27 lots à bâtir, 1 lot commun et 2 lots privés, objet de la demande, rend nécessaire une extension de 20 mètres du raccordement ERDF ;

Considérant qu'une contribution financière de 4752.93€ HT est due pour la réalisation de cette extension,

Considérant que ce projet d'aménagement « Champ Croche » sera réalisé sous la forme de deux permis d'aménager, ce qui permet d'être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation et d'étaler cet aménagement jusqu'en 2030,

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

RESEAUX DIVERS

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 30 lots dont 27 lots ont bâtir, 1 lot destiné aux espaces communs et 2 lots privés.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 5400 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°A1 COMMUN	7.261 m ²	
Lot n°A2	517 m ²	220 m ²
Lot n°A3	631 m ²	220 m ²
Lot n°A4	475 m ²	200 m ²
Lot n°A5	465 m ²	200 m ²
Lot n°A6	465 m ²	200 m ²
Lot n°A7	654 m ²	240 m ²
Lot n°A8	532 m ²	220 m ²
Lot n°A9	451 m ²	200 m ²
Lot n°A10	462 m ²	180 m ²
Lot n°A11	460 m ²	180 m ²
Lot n°A12	432 m ²	180 m ²
Lot n°A13	576 m ²	220 m ²
Lot n°A14	425 m ²	200 m ²

Lot n°A15	431 m ²	200 m ²
Lot n°A16	438 m ²	200 m ²
Lot n°A17	565 m ²	220 m ²
Lot n°A18	473 m ²	200 m ²
Lot n°A19	359 m ²	180 m ²
Lot n°A20	490 m ²	200 m ²
Lot n°A21	439 m ²	180 m ²
Lot n°A22	486 m ²	200 m ²
Lot n°A23	468 m ²	200 m ²
Lot n°A24	450 m ²	180 m ²
Lot n°A25	425 m ²	180 m ²
Lot n°A26	408 m ²	180 m ²
Lot n°A27	450 m ²	180 m ²
Lot n°A28	805 m ²	240 m ²
Lot n°A29	18 m ²	0 m ²
Lot n°A30	239 m ²	0 m ²
Total	20750 m ²	5400 m ²

RÉSEAUX 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 219 kVA triphasé.

Les prescriptions suivantes émises par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette dans son avis en date du 14/11/2022 (voir copie jointe) devront être impérativement respectées :

Avis eaux usées favorable :

Un réseau d'eaux usées est existant au droit de la parcelle, rue du Tartelet.

Les constructions devront respecter le Règlement d'Assainissement Collectif du SIAHVY, et notamment son chapitre 5.

Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques du SIAHVY.

Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques du SIAHVY. Un formulaire de demande d'autorisation de raccordement est joint à cet avis.

Voirie commune : Avis eaux pluviales favorable sous conditions

Au vu des éléments fournis dans le dossier de demande de permis de construire et conformément aux prescriptions du Règlement d'assainissement du SIAHWY, les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle, aucun rejet sur le réseau public d'eaux pluviales ne sera effectué.

Cependant, au vu de la perméabilité du sol plutôt faible et afin de sécuriser l'évacuation des eaux pluviales en un temps raisonnable (< 48 heures), les dispositions suivantes pourront être mise en place :

- en plus de l'infiltration, un rejet régulé au réseau public pourra être mis en place.
- les noues seront reliées et, au besoin, seront dimensionnées par sous-bassins versants et en tenant compte du rejet régulé éventuel des eaux pluviales des lots. Dans ce cas, le dimensionnement des ouvrages devra tenir compte de la surface totale du projet et du futur bâti, à savoir 19 834 m².

Lots à bâtir : Avis eaux pluviales favorable sous conditions

Lors de la phase de dépôt du permis de construire, une étude sur la gestion des eaux pluviales devra être réalisée et respecter les prescriptions du règlement d'assainissement suivantes :

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée qu'elle soit totale ou partielle.

À ce titre, au vu de la perméabilité du sol plutôt faible et afin de sécuriser l'évacuation des eaux pluviales, un débit de fuite maximal de 1,21/S/ha pourra être autorisé sur le réseau public d'eaux pluviales de la voie commune.

Les ouvrages devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé.

Article 3

Le pétitionnaire devra s'acquitter de la participation pour l'extension de réseau d'électricité d'un montant de : 4752.93€ HT envers la commune de Boullay-les-Troux 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, notamment de respecter une hauteur maximum à R+C pour l'ensemble des futures constructions.

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 8

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions du SIREDOM dans son avis en date du 30/12/2022 (copie ci-jointe).

Article 9

Ce projet d'aménagement « Champ Croche » sera réalisé sous la forme de deux permis d'aménager, ce qui permet d'être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation et d'étaler cet aménagement jusqu'en 2030. La deuxième tranche ne pourra être accordée et réalisée que sous réserve de la création d'un accès en partie sud vers la rue du Clos St Jean.

Article 10

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 23 JAN. 2023

**Pour le Maire et par délégation,
Madame la 1ère maire-adjointe
Sandrine RIVOALLAND**



Arrêté affiché le : 23 JAN. 2023

Transmis en sous-Préfecture le :

23 JAN. 2023

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.