DOSSIER N° **PA 78366 26 Y0002**

PERMIS D'AMENAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 23/07/2026 complété le 14/10/2026	
Par :	Fonciere Vallée de Chevreuse représentée par M Muret Christophe
Demeurant à :	20 Rue Pierre Chesneau 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse
Pour :	Lotissement - Le programme est composé de 8 terrains de différentes configurations et dimensions pouvant accueillir des maisons reliées par 1 lot commun.
Sur un terrain sis à :	Rue De Lettrée Les Regains ZD70

référence dossier
N° PA 78366 26 Y0002

Le Maire,
Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 mars 2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du SIARNC en date du 11 aout 2026 annexé au présent arrêté,
Vu l'avis favorable de ENEDIS en date du 27 août 2026 annexé au présent arrêté,

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le lotissement devra être réalisé conformément au projet présenté et respecter les réserves ci-après :
- L'ensemble des prescriptions mentionnées dans les avis annexés au présent arrêté devront être respectées ;
- Il est rappelé que l'avis d'ENEDIS est basé sur une hypothèse de puissance de raccordement de 12 kVA monophasé. Toute demande de puissance de raccordement différente serait susceptible de rendre caduc cet avis et pourrait nécessiter une révision de celui-ci.
- Le projet étant susceptible d'être soumis à la loi sur l'eau. Conformément aux dispositions de l'article R*424-6 du code de l'urbanisme, les travaux ne pourront pas commencer avant que soient menées les études nécessaires démontrant que le dossier est soumis ou non à la loi sur l'eau, et en cas de soumission, avant l'accord préfectoral relatif à cette procédure.

Article 3 : Conformément aux prescriptions de l'article R 442-11 du code de l'urbanisme le lotisseur devra fournir à chacun des acquéreurs ou locataires des lots un certificat mentionnant la surface de plancher constructible sur le lot qui le concerne.

Article 4 : Conditions d'autorisation de vente par anticipation :
En application de l'article R 442-13 du code de l'urbanisme, le lotisseur pourra être autorisé à vendre les lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, à condition :
- soit, de solliciter l'autorisation de différer les travaux de finition,
- soit, de justifier d'une garantie d'achèvement des travaux conformément à l'article R 422-14 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Délivrance des permis de construire :
Conformément à l'article R 442-18, les permis de construire pourront être accordés,

- soit à compter de l'achèvement des travaux constatés conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 (DAACT)
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente par anticipation des lots.

Article 6 : Toutes autorités administratives, les agents de la force publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée :

- au pétitionnaire,
  - soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal
  - soit en main propre avec accusé réception
  - soit par voie dématérialisée
- au service Instructeur de la Communauté de Communes « Cœur d'Yvelines ».

Un extrait du présent arrêté sera, en outre, publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

Fait à MAREIL-LE-GUYON, le 16 OCT. 2026

Avis de dépôt affiché le : 16 OCT. 2026

MAIRIE DE MAREIL-LE-GUYON

L'Adjoint au Maire
Didier GUILLIET

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, 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.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet 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.

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.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

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, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. 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.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. 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.

DROITS 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.

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 L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : La légalité de la décision peut être contestée dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux peut être saisi. Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Le requérant peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, 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. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.

SIARNC

Madame la Présidente du S.I.A. de
la Région de Neauphle-le-Château

À

Communauté de Communes Cœur d'Yvelines
Service instructeur des ADS
49 Rue de Paris
78490 MONTFORT L 'AMAURY

A l'attention de : Service Urbanisme
N/Réf. : 469 /MC/GA
Demandeur(s) SCI MAREIL LE GUYON, représentée par Monsieur BONNETON Éric Chez FONCIER-EXPERTS

Adresse terrain : 3 Route de Chevreuse
78490 MAREIL LE GUYON
Références cadastrales : Section ZC n°207

Objet : Création d'un lotissement de 3 terrains à bâtir desservis par une voie commune.

AVIS SUR PERMIS D'AMENAGER

N° 078 366 26 Y0001

Vous voudrez bien porter à connaissance du pétitionnaire les prescriptions relatives à la collecte des eaux usées et eaux pluviales du projet de lotissement cité en objet :

1/ Conditions de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées

Les travaux de raccordement seront conformes au fascicule 70 titre I relatif aux réseaux d'assainissement, ainsi qu'aux dispositions suivantes :

Les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) des 4 lots seront collectés dans le réseau principal public des eaux usées, situé sous chaussée, Route de Chevreuse.

A – Travaux réalisés dans le lotissement

Création d'un réseau privatif neuf de collecte des eaux usées de Ø 200 mm, **en fonte ductile de type « assainissement »**, situé sous la voirie nouvelle dans le lotissement.

a. Prescriptions techniques pour la pose des canalisations

- pose sous voirie d'un collecteur en fonte ductile de type assainissement Ø 200 mm,
- création de regards Ø 1000 mm en béton sur le collecteur Ø 200 mm ; les regards seront équipés d'échelons et de crosse, et coiffés de tampons hydrauliques circulaires Ø600 mm en fonte de classe D400 sous voirie (de type PAMREX PAM ou similaire),
- raccordement des branchements par culotte ou en direct dans les regards de visite Ø 1000mm.

NOTA :

- Dans le cas d'un raccordement direct sur un regard en béton Ø 1000 mm : le percement s'effectue par carottage à la scie cloche avec mise en place d'un joint souple forsheda à 3 lèvres, de manière à garantir une parfaite étanchéité de l'ouvrage.
  Une chute accompagnée sera installée pour tout raccordement supérieur à 50 cm au-dessus du fil d'eau.
- La pente du collecteur devra permettre d'assurer les conditions d'autocurage des canalisations.

b. Raccordement des lots individuels

- Pour chaque lot projeté, construction d'un branchement gravitaire eaux usées en fonte ductile Ø150mm intérieur, avec pièce d'adaptation PVC/fonte mâle-femelle permettant de raccorder la conduite sur le regard de branchement Ø 315mm PVC, ou éventuellement en PVC SN8 Ø125 ou 160mm extérieur.

Le raccordement sur le collecteur privé se fera soit directement, via une culotte de branchement, soit dans un regard de visite béton Ø 1000mm, par tout moyen adapté permettant de garantir l'écoulement et l'étanchéité des ouvrages d'assainissement des eaux usées (réseau et branchement).

- Pour chaque lot projeté, construction d'un regard de branchement « eaux usées » de Ø 315 mm PVC, en limite du lot. Le regard sera recouvert d'un tampon hydraulique en fonte ductile de classe C 250. Le tampon sera scellé sur la rehausse du regard Ø 315 mm PVC et épaulé dans un massif constitué de GRH 0/31.5 ou grave ciment 4%.

En domaine privé, des regards de visite intermédiaires seront mis en place sur les canalisations de branchement selon la distance et d'éventuels changements de direction.

Enfin, les canalisations de branchement des eaux usées seront bien distinctes des évacuations des eaux pluviales de la propriété (réseaux de type séparatif).

c. Remblais et structure de voirie

Le pétitionnaire prendra toutes les dispositions nécessaires garantissant une parfaite stabilité des remblais et de la chaussée en fonction des charges roulantes supportées. Les remblais devront être adaptés en fonction de la nature du sous-sol (présence d'eau, type de substrat, ...).

Les remblais pourront présenter les caractéristiques suivantes :

- Sous espaces verts :

Confection du lit de pose et enrobage des canalisations en sablon jusqu'à 30 cm au-dessus de la génératrice supérieure du tuyau.

Remblaiement supérieur avec la terre présente sur site, puis mise en place d'une couche de terre végétale, garantie dépourvue d'espèce exotique envahissante, en finition.

- Sous voirie :

Confection du lit de pose et d'enrobage des canalisations en sablon jusqu'à 30 cm au-dessus de la génératrice supérieure du tuyau. Un grillage avertisseur de couleur marron sera posé au-dessus de la zone d'enrobage, sur le collecteur principal Ø200 mm et sur les branchements.

Remblaiement supérieur des fouilles avec de la grave non traitée (type 0/20 ou 0/31.5mm) et/ou de la grave traitée avec liant.

Si présence d'eau en fond de fouille, les dispositions seront prises pour éviter les migrations de fines du matériau d'enrobage vers le sol en place (en plaçant par exemple un géotextile autour de la zone d'enrobage).

La couche de roulement sera constituée de 5 cm de béton bitumineux 0/10. Les joints d'étanchéité sont traités à l'émulsion et sable de porphyre.

B – Raccordement du réseau privé Ø 200 mm sur le collecteur principal des eaux usées, situé sous domaine public Route de Chevreuse.

Le réseau privatif du lotissement sera raccordé au réseau public principal des eaux usées via un regard de visite béton Ø 1000 mm existant sous chaussée publique, Route de Chevreuse.

Un regard de branchement « eaux usées » de Ø 1000 mm sera disposé sur le branchement, en limite de propriété sous accotement public, Route de Chevreuse.

La collecte des eaux usées sera bien distincte des évacuations des eaux pluviales de la propriété (réseaux de type séparatif).

En aucun cas, le raccordement sur le réseau public ne pourra se faire par piquage direct sur le collecteur principal.

NOTA : La partie du réseau privatif, située sous domaine public, Route de Chevreuse, sera en matériau fonte ductile Ø200 mm jusqu'au raccordement sur le collecteur public.
La pente du collecteur devra permettre d'assurer les conditions d'autocurage des conduites

C – Réception des travaux

Le SIARNC souhaite participer activement aux réunions de préparation, d'exécution et de réception des travaux d'assainissement et être destinataire des comptes rendus.

Le raccordement définitif du réseau privatif de collecte des eaux usées du lotissement sur le collecteur public principal Route de Chevreuse sera réalisé après validation par nos services, des essais de réception réalisés selon les dispositions particulières décrites ci-après. Un certificat attestant de la conformité des réseaux eaux usées et l'arrêté de raccordement seront délivrés par le SIARNC.

- Contrôle des ouvrages

Les contrôles d'étanchéité, les inspections télévisuelles, les tests de compactage, seront effectués par une société indépendante aux frais du lotisseur.

- Inspection visuelle et télévisuelle réalisée selon la Norme EN13508-2

L'ensemble du linéaire objet des travaux, y compris les branchements, fera l'objet d'une inspection visuelle et télévisuelle suivant la nature de l'ouvrage (visitable ou non visitable).

Les objectifs de l'inspection sont, entre autres, les suivants :
- déceler les défauts structurels et/ou fonctionnels du réseau,
- localiser les infiltrations éventuelles si le collecteur est en nappe, ou dans un environnement humide,
- localiser les branchements,
- vérifier la profondeur du réseau.

La vérification porte essentiellement sur :
- la pose des canalisations,
- la réalisation des regards de visite (finition de la surface et des cunettes, présence d'échelons, alignement des tuyaux, qualité des emboitements sur les différents points du réseau, le type de raccordement et la régularité de la pente)

Le mode d'exécution de l'inspection devra au minimum respecter les prescriptions suivantes :
- la position de la caméra sera toujours notée par rapport à l'axe du regard de visite origine de l'inspection,
- l'inspection se fera d'axe en axe de regard,
- le sens de l'inspection doit être noté, il se fera préférentiellement de l'aval vers l'amont,
- chaque emboîtement fera l'objet d'un examen circulaire,
- les défauts, les branchements, un emboitement sur quatre et les regards de départ et d'arrivée devront être systématiquement photographiés.

Chaque constatation devra être :
- définie et caractérisée selon la terminologie du glossaire établi par l'Astee (ex : AGHTM) et les normes en vigueur,
- illustrée par une photographie couleur numérotée axiale et/ou latérale.

La caméra devra au minimum respecter les prescriptions suivantes :
- elle sera adaptée au diamètre du tuyau et centrée par rapport à l'axe de la canalisation
- elle sera munie d'une tête pivotante et tournante, d'un inclinomètre, d'un axe télescopique permettant l'inspection des branchements et d'un cercle virtuel porté à l'écran permettant de vérifier l'ovalisation du collecteur

- Contrôle de compactage

L'exécution des essais sera conforme à la norme XP 94 063. La fréquence minimale des contrôles en fonction du linéaire de collecteur est définie comme suit :
- un essai pour chaque tronçon de canalisation principale entre deux regards de visite ou au minimum tous les 50 mètres.
- un essai sur tranchée de branchement tous 5 4 branchements.

Les contrôles seront effectués à l'aide d'un pénétromètre dynamique du type PDG 1000. L'entreprise qui réalise les travaux devra fournir les coupes type des tranchées qui ont été réalisées au bureau de contrôle. Elles comprendront notamment les informations suivantes : épaisseur de la structure de chaussée, épaisseur des parties inférieures et supérieures de remblai, diamètre des canalisations et identification du ou des matériaux de remblai.

- Essais d'étanchéité réalisés selon la Norme NF EN1610

Les contrôles d'étanchéité porteront sur :
- les canalisations principales,
- les canalisations de branchements,
- les regards de visite,
- les boîtes de branchements.

En ce qui concerne les canalisations, les essais suivront le protocole en vigueur à l'air ou à l'eau « W et L ». Les essais à l'eau s'effectueront après un temps d'imprégnation d'une demi-heure.

Pour les essais des regards de visite et des boites de branchement, seul le protocole à l'eau « W » est admis, le temps d'imprégnation sera d'une demi-heure comme pour les canalisations.

Le procès-verbal de réception sera signé conjointement par le Maître d'œuvre, le Maître d'ouvrage et entrepreneur à la fin des travaux après contrôles décrits ci-dessus.

- Contrôles de déversement sur les installations privatives

Des contrôles de déversement seront réalisés par le SIARNC sur les installations privatives. Leur coût est pris en charge par le SIARNC si l'installation est conforme, dans le cas contraire, le coût des contrôles est pris en charge par le propriétaire.

- Remise des plans après exécution des travaux

Après exécution des travaux et avant leur réception, le lotisseur adressera au SIARNC, en deux exemplaires, au 1/200e et sur fichier au format informatique (AutoCad), les plans de récolement des réseaux d'assainissement ainsi que les profils en long.

Un relevé topographique du collecteur, branchements (conduites et regards de branchement), et canalisations de refoulement, sera réalisé par un Géomètre-Expert au frais du lotisseur. Ce dernier adressera au SIARNC, en un exemplaire papier au 1/200e et sur fichier au format informatique (AutoCad), le plan de recollement des ouvrages « eaux usées ».

Le positionnement planimétrique et altimétrique des regards de visite Ø1000 mm, des boites de branchement et des conduites gravitaires et de refoulement éventuelles, seront reportés dans **le système de projection Lambert 93 (CC49) en x, y et z** - le z correspondant à la côte fil d'eau pour les conduites en gravitaire et à l'extrados pour les canalisations de refoulement (levé topographique à réaliser AVANT REMBLAIEMENT). Les éléments de voirie et mobilier urbain, la limite des voies et des immeubles devront également figurer sur le plan de recollement.

2/ Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales des bâtiments projetés et de la voie nouvelle devront être traitées selon les prescriptions des services de la commune de Mareil le Guyon.

Conformément aux préconisations du SAGE de la Mauldre et au règlement de zonage, les eaux pluviales seront préférentiellement collectées et retenues à la parcelle.

Les eaux pluviales de toiture, de voirie, de tous types d'eaux de ruissellement (grilles, avaloirs, siphons de sol), ainsi que toutes eaux de drainage, ne doivent en aucun cas être collectées dans le réseau séparatif des eaux usées.

3/ Règlementation

Le pétitionnaire devra tenir compte de la réglementation en vigueur, notamment le code de la santé publique (art L1331-1 à L1331-9) et le règlement d'assainissement du SIARNC disponible dans nos locaux pour consultation ou sur le site internet du SIARNC : www.siarnc.fr

Avant engagement des travaux, le pétitionnaire sollicitera par écrit le SIARNC pour obtenir l'autorisation d'effectuer le raccordement du branchement eaux usées sur le réseau public, et ce dans un délai de 15 jours minimum.

Un arrêté de branchement précisant les conditions techniques de raccordement sera ainsi délivré par le SIARNC.

Un diagnostic permettant de vérifier la destination correcte des eaux usées et pluviales vers les réseaux publics de collecte desservant la propriété sera par ailleurs effectué. A cette fin, le pétitionnaire veillera à prendre contact avec les services du SIARNC dès l'achèvement des travaux.

4/ Participation financière pour l'assainissement collectif

La nouvelle construction bénéficie d'infrastructures (réseau de collecte et station d'épuration) financées par les propriétaires et usagers qui l'ont précédé.

La Participation Financière pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) permet de continuer les créations d'infrastructures pour les générations suivantes.

La PFAC est un versement unique, au moment de la construction, bénéficiant au service d'assainissement collectif qui évite aux propriétaires de construire, mettre aux normes ou étendre en capacité un dispositif d'assainissement autonome qui aurait été nécessaire en l'absence de système d'assainissement collectif.

La PFAC entre dans l'équilibre financier du service, diminuant d'autant la redevance d'assainissement collectif acquittée par les usagers du service proportionnellement au m³ utilisé. La PFAC est ainsi un outil de répartition de la charge financière du service d'assainissement, entre d'une part l'usager, qui utilise ce service et acquitte la facture d'eau, et d'autre part le propriétaire de bien immobilier, qui construit de nouvelles surfaces habitables, qui elles-mêmes nécessiteront à terme de redimensionner le système de collecte et épuration.

A la date du présent avis la délibération du SIARNC fixant le montant et les modalités d'application de la PFAC précise que :

PFAC (€) = SDP x PFAC° x C

- « SDP » est la surface de plancher créée, réaffectée ou réaménagée
- « PFAC° » est la valeur de base de la PFAC, définie en €HT/m² de SDP, fixée par une délibération Comité Syndical. La base de calcul « PFAC° » est une valeur moyenne intégrant tous les types d'usage des surfaces habitables. Elle n'est pas directement attachée à la création d'un nouveau point d'eau ou branchement à l'assainissement.
- « C » est le coefficient de pondération correspondant à l'affectation des locaux. Ce coefficient est égal à 1 dans le cas de l'usage d'habitation.

Au titre de la PFAC, les acquéreurs de chaque lot devront verser au S.I.A.R.N.C. une participation financière pour l'assainissement collectif, dont le montant sera précisé lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire.

Les délibérations correspondantes sont disponibles sur simple demande auprès du SIARNC.

Cette participation fera l'objet d'une mise en recouvrement par le Receveur de la trésorerie publique de Rambouillet.

Fait à Villiers Saint Frédéric, le - 5 AOUT 2026

SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ASSAINISSEMENT

La Présidente,

D. CALVAR

Copie :
Commune de Mareil le Guyon
Archives du SIARNC pour suivi dossier.