



ARRÊTÉ
ACCORDANT UN PERMIS D'AMÉNAGER
au nom de la commune

Dossier n° PA 78010 25 00001

Déposé le : **20/06/2025**
Affiché le : **11/09/2025**
Complété le : **20/06/2025**

Arrêté n° : **A 2025 76**

Par : **ROGER TOUTIN**
23 Route Royale
78580 Les Alluets-le-Roi

Pour : **Détachement de la propriété en 4 lots –
voirie commune**

Adresse du terrain : **23 Route Royale**
78580 Les Alluets-le-Roi

Référence(s) cadastrale(s) : **B190**

Le Maire de ALLUETS-LE-ROI (LES)

VU la demande de Permis d'aménager décrite dans le cadre ci-dessus,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC_2020_01_16_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020 et modifié par délibération n° CC_2023-12-14_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023, classant le terrain en zone 1AUDa et zone UDa,

Vu l'avis Favorable assorti de prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics du 18 juillet 2025,

Vu l'avis réputé favorable de la Communauté urbaine GPS&O - Direction des déchets du 24 juillet 2025,

Vu l'avis Favorable assorti de prescriptions de la Communauté urbaine GPS&O - Direction du cycle de l'eau Est du 29 juillet 2025,

ARRÊTÉ

Article 1 : Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants.

Article 2 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions suivantes :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 4.



La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 930,00 m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :

- Lot n°1 : 230 m² de surface de plancher maximale,
- Lot n°2 : 260 m² de surface de plancher maximale,
- Lot n°3 : 240 m² de surface de plancher maximale,
- Lot n°4 : 200 m² de surface de plancher maximale,

L'approbation du lotissement porte notamment sur :

La composition de l'ensemble du projet. *(Le demandeur est informé que le plan d'implantation des constructions figurant au dossier de demande n'est que figuratif, par conséquent l'implantation des futures constructions ne sera étudié qu'au moment des dépôts de permis de construire).*

1) Les modalités de la division en 4 lots à bâtir :

- il ne sera édifié qu'une seule construction à usage d'habitation individuelle par lot,

2) Les modifications du présent arrêté et des documents approuvés qui lui seront annexés ne pourront être obtenues que dans les conditions fixées par les articles L. 442-9 et L. 442-10 du code de l'urbanisme.

SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

En application du chapitre 1.2.2 de la partie 2 du règlement du PLUi, les secteurs de mixité sociale couvrent toutes les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC et UD) ainsi que les zones 1AU mixtes (1AUA, 1AUB, 1AUC, et 1AUD).

Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme d'habitation (dans une ou plusieurs constructions) supérieur à un des seuils définis au chapitre 1.2.2 de la partie 1 du règlement du PLUI, un pourcentage minimum du nombre de logements ou d'hébergements créé par ce programme doit être financé par l'État.

Les prescriptions émises par les services consultés dans leurs avis annexés devront impérativement être respectées.

Les recommandations émises par les services consultés dans leurs avis annexés devront être prises en considération.

RÉSEAUX

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les services techniques et administratifs intéressés par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur la voirie publique et de déterminer les conditions d'alimentation et de raccordement sur les réseaux divers. Il devra strictement se conformer aux directives reçues.

Les branchements à réaliser pour la desserte en eau potable, en électricité et en téléphone devront avoir recueilli, avant le commencement des travaux les accords des services techniques concernés.

Les travaux seront exécutés, par le lotisseur, sous le contrôle de ces services. Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés et amenés par le lotisseur jusqu'à l'intérieur de chaque lot.

La gestion des eaux pluviales des lots sera réalisée à la parcelle.

Le pétitionnaire devra respecter les avis des services gestionnaires ci-annexés.



VOIRIE ET ACCÈS

Le pétitionnaire devra solliciter l'autorité compétente pour établir la permission de voirie en vue du raccordement au réseau public routier. Les modalités techniques seront vues à cette occasion.

Le pétitionnaire sera tenu, afin de limiter les interventions sur voirie, de faire réaliser l'ensemble des travaux de branchements dans le même temps et dans la mesure du possible, dans une même tranchée.

Tout déplacement ou toute modification d'ouvrage public s'il y a lieu, sera à la charge du pétitionnaire.

Tout aménagement des abords des lots sera soumis à l'avis et autorisation de la commune et du gestionnaire de la voirie.

Le pétitionnaire sera tenu de remettre en état les parties de voie publique qui auront été détériorées par les travaux et le transport des matériaux.

Les terres provenant des fouilles seront évacuées à la décharge publique agréée.

DÉCHETS

La collecte des ordures ménagères et du tri sélectif sera réalisée avec un dispositif adapté. Avant tout commencement d'exécution des travaux, le demandeur devra se mettre en rapport avec les services techniques et administratifs intéressés par la réalisation du projet, à savoir le service déchets de l'intercommunalité, pour arrêter la solution de collecte, l'emplacement définitif et se conformer aux dispositions techniques et d'accessibilité. Le demandeur devra se conformer aux directives reçues. Tous les frais de mise en place sont à la charge du demandeur.

DIVERS

Les travaux devront impérativement être réalisés conformément aux pièces écrites et plans annexés.

Les terres provenant des fouilles ou gravats issus des démolitions des constructions existantes ne seront pas conservés sur le terrain et seront évacués à la décharge publique agréée.

Le stationnement des matériaux nécessaires aux constructions devra se faire hors des voies et emprises publiques.

Le pétitionnaire sera tenu de remettre en état les parties de voie publique qui auront été détériorées par les travaux et le transport des matériaux.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations d'espaces verts prévues au dossier devront être effectuées en tenant compte des époques favorables aux plantations et obligatoirement avant le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'attestation de non-contestation à l'achèvement des travaux prévue par l'article R. 462-6 du code de l'urbanisme ne pourra être délivrée sans les accords des services gestionnaires et du service d'ENEDIS.

Article 3 : Conformément à l'article R. 442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur fournit aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot qui les concerne.

Conformément à l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots ne peuvent être accordés :

- 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.

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.

Le lotisseur fournit à chaque acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

Aucune dérogation ne peut être accordée au bénéfice de l'acquéreur d'un lot. Est interdite sans nouvelle approbation, toute modification du présent lotissement.

Les constructions projetées sur ces lots devront respecter le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La présente approbation n'a pas pour effet de dispenser les intéressés des formalités qui pourraient être exigées en dehors de la législation sur les lotissements et d'obtenir notamment :

- le permis de construire,
- l'acquiescement des taxes liées à la fiscalité de l'urbanisme.

Article 4 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de contributions au titre de :

- la participation financière liée à l'assainissement collectif.

Article 5 : En application de l'article R. 424-16 du code de l'urbanisme, lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme adresse au Maire de la commune une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) en trois exemplaires.

En application de l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme, à l'achèvement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme adresse au Maire de la commune la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Le pétitionnaire devra fournir une attestation acoustique à l'achèvement des travaux (DAACT).

Le pétitionnaire devra fournir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique à l'achèvement des travaux (DAACT) établie par une personne habilitée (Article R. 131-28-4 du CCH).

Article 6 : La présente décision est notifiée :

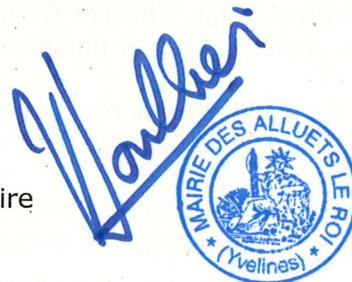
- au pétitionnaire par lettre recommandée avec avis de réception postal,
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme le : **date de transmission au Préfet / 11/09/2025**

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme la présente décision est publiée par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification pendant une durée de deux mois et est archivée à la Mairie.

A ALLUETS-LE-ROI (LES), le 10 septembre 2025

Le Maire



Véronique HOULLIER



DELAIS 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. Le tribunal administratif peut être saisi 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.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE

- 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 comporte des démolitions, vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.**
- 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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX : Le bénéficiaire du permis 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), (**pour les permis de construire uniquement**)
- 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 la plupart des magasins de matériaux.

AFFICHAGE : 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.

DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article. R 424-17 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 prolongeant le délai de validité d'un an, 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. 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 pour une année, 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.

Le permis vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il 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 respecte les règles d'urbanisme.

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 bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours,
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.
- Par ailleurs, je vous rappelle **la nécessité d'envoyer à la mairie la Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux (DAACT) et ceci dès la fin des travaux,** aucune action en vue de l'annulation de l'autorisation n'étant recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction (article R.600-3 du code de l'Urbanisme).

En cas de recours contre l'autorisation le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

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.





Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :
10 SEP. 2025

Le Maire,
Véronique HOULLIER



Aubergenville, le 29 juillet 2025

Nos Réf. : GPSEO/2025/28804/ n°: Dossier_PFAC_984

Direction du cycle de l'eau :

PA : 78010 25 00001 du 20/06/2025 reçu le 08/07/2025

Objet : Détachement de la propriété de 4 lots à bâtir et d'une voirie commune

Pétitionnaire : M. TOUTIN Roger

Adresse : 23 Route Royale à Les Alluets-le-Roi

Cadastre : B190

Dossier suivi par : Cassandra Duclos

Contact : cassandra.duclos@gpseo.fr / dgst-poleest@gpseo.fr

Assainissement

La parcelle est desservie par un réseau public d'eaux usées situé : route Royale.

Conformément à l'article L 1331-1 du code de la santé publique, le raccordement des eaux usées au réseau public de l'ensemble des constructions est obligatoire, qu'il soit gravitaire ou non. Conformément à l'article 44 du règlement sanitaire départemental, les réseaux du bâtiment devront être conçus de manière à s'opposer à tout reflux des égouts.

Le pétitionnaire devra obligatoirement solliciter une demande de branchement auprès de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, direction cycle de l'eau. Conformément à la décision du bureau communautaire du 19 décembre 2019 approuvant le règlement d'assainissement, l'installation du branchement sur le réseau public est exclusivement effectuée par la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise. Le pétitionnaire devra contacter ses services pour l'établissement du devis et la création du branchement.

Il n'est pas prévu de rétrocession de la voirie. Par conséquent les réseaux d'assainissement créés resteront privés. Une ASL, copropriété, devra être créée afin de gérer les réseaux d'assainissement jusqu'aux regards situés en limite de domaine public.

Les eaux pluviales issues du ruissellement des toitures et voiries créées devront être conservées et infiltrées à la parcelle. Le dispositif d'infiltration devra être dimensionné pour une pluie vicennale, sans rejet vers le réseau public. Le temps de vidange des ouvrages ne devra pas excéder 48 heures. Le pétitionnaire devra réaliser une étude hydrogéologique pour dimensionner les ouvrages adaptés aux sols et surfaces du site.



Eau potable

Le réseau public est géré en délégation de service public par le Syndicat des eaux de Feucherolles.

Défense incendie

Un hydrant public est implanté route Royale à une distance de 80 mètres environ du projet.

Pour le Président et par délégation,



Stéphanie FAIVRE
Sous-directrice en charge du secteur Est du
cycle de l'eau





GPSEO/2025/27476
AVIS-2025-LAR-0627

Vu pour être annexé
à mon arrêté
En date du :
10 SEP. 2025

Le Maire,
Véronique HOULLIER



GPSEO
Service Instruction des
Autorisation d'urbanisme

Aubergenville, le 18 July 2025

Direction de la Voirie :

PA : 78010 25 00001 du 20/06/2025 reçu GDP le 08/07/2025

Objet : Projet de division en 4 lots à bâtir

Pétitionnaire : Roger TOUTIN

Adresse : 23 route royale à LES ALLUETS-LE-ROI

Cadastre : DB 190

Dossier suivi par : Vanessa DE ANDRADE

gdpdep@gpseo.fr

Avis sur le projet :

La Direction Voirie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise émet un avis favorable au projet sous réserve des prescriptions suivantes :

- Le bateau existant au droit du futur accès devra être modifié et adapté à la largeur du nouvel accès afin de faciliter l'accès entrée et sortie des véhicules.
- L'aménagement de l'accotement au droit du futur accès devra être réalisé en enrobé rouge. La pente devra être de 2% maximum en dévers vers la chaussée.
- La voie ne pourra pas être rétrocédée à la Communauté urbaine, celle-ci devra être gérée par une ASL ou un syndic de copropriété.
- Une régularisation foncière devra être faite concernant la partie Lot V1 ; la parcelle empiétant sur le domaine public.

Ces travaux seront réalisés par le demandeur et à sa charge.

Tous travaux sur le domaine public devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise et d'un arrêté de circulation délivré par la commune. Le pétitionnaire sera tenu de remettre en état toute détérioration occasionnée au domaine public dans le cadre de ces travaux. Tout dysfonctionnement constaté sur le domaine public avant travaux devra faire l'objet d'un signalement auprès des services de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise afin de réaliser un état des lieux.



Démarches administratives des travaux sur domaine public :

La demande d'autorisation de voirie devra se faire à l'aide du formulaire CERFA 14 023 (disponible sur internet) et joindre un projet précis des modifications du domaine public (avec photographies, croquis, plans ...) ainsi que la copie de l'arrêté du PC (permis de construire) ou de la DP (déclaration préalable de travaux).

Contact : ctclesmureaux-voirie@gpseo.fr

Pour le Président et par délégation,

Enguerran FOUCHET
Responsable service Infrastructures Routières

