

Notifié le 13/10/2022



GUEUX

ARRETE DE PERMIS D'AMENAGER LOTISSEMENT
délivré par le Maire au nom de la Commune

AL

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER Dossier déposé le : 13 avril 2022 - Dossier complet le : 12/08/2022 Dépôt affiché en Mairie le : 15 avril 2022 Par : COMMUNE DE GUEUX Demeurant à : 51390 GUEUX - 4 RUE DE L'EGLISE Représenté par : MONSIEUR RONSEAUX JEAN PIERRE Pour : AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT Sur un terrain sis à : 51390 GUEUX – RUE DU MOUTIER LOTISSEMENT LE MOULIN A VENT SECTEUR SUD	PERMIS D'AMENAGER PA 051 282 22 K0002 Surface de plancher autorisée : 15295 m ² Nombre de lots maximum: 63 Surface terrain : 54415 m ² Surface du terrain à aménager : 54415 m ²
---	--

LE MAIRE,

VU la demande de permis d'aménager susvisé,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme,

VU l'avis du SIEM en date du 10/08/2022,

VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est, service régional de l'archéologie en date du 12/08/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction de l'eau et de l'assainissement de la Communauté Urbaine du Grand Reims, secteur Ouest, centre de Gueux en date du 25/05/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction des Territoires, voirie, champagne Vesle et Tardenois de la Communauté Urbaine du Grand Reims, en date du 18/08/2022,

VU l'avis réputé favorable du pôle déchets la Communauté Urbaine du Grand Reims consulté le 05/08/2022,

VU l'arrêté n° SRA 2022/C244 en date du 18/05/2022 de Monsieur le Préfet de Région Grand Est portant prescription d'un diagnostic archéologique,

VU l'avis favorable avec remarques du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Marne, Direction groupement prévention Gestion des Risques, Bureau Prévention Industrielle et habitation, en date du 12/08/2022,

VU l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale conformément à l'article R.442-7 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet ne doit pas porter atteinte à la salubrité et la sécurité publique conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,

Considérant qu'un diagnostic archéologique est prescrit sur le terrain objet des travaux,

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sis à GUEUX (51390), rue du Moutier, cadastré section ZN n°324, 325, 331 et ZM n°135, 139 et 140 pour une superficie de 54415 m², tel qu'il a été délimité sur le plan PA 3.1 joint à la demande de permis d'aménager.

ARTICLE 2 : La présente autorisation est assortie des prescriptions ci-après :

Direction de l'Eau et de l'assainissement

Si une rétrocession est envisagée :

Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser les travaux d'assainissement et d'eau potable selon les prescriptions techniques de la Direction Eau et Assainissement de la Communauté Urbaine du GRAND REIMS relatives notamment à la conception, l'exécution, les matériaux, les contrôles de réception, ainsi que les dimensions de la chambre de comptage à poser en entrée de lotissement sur la conduite d'eau potable. Les réseaux d'eaux usées et d'eau potable doivent être implantés sous chaussées..

Au stade du permis la précision des documents ne permet pas l'étude technique approfondie du projet. La conception et les plans des réseaux et ouvrages à rétrocéder ainsi que le choix des matériaux seront à affiner en lien avec nos services ; la délivrance du permis ne vaut donc pas acceptation en l'état du projet VRD sommaire. Les plans d'exécution et les fiches d'agrément de matériaux seront transmis pour avis avant le démarrage des travaux .

Les raccordements du réseau d'eaux usées créé au réseau public existant rue du Moutier et impasse du Stade sont soumis à une demande d'autorisation auprès du service eau et assainissement , gestionnaire des réseaux,

Les eaux pluviales devront être gérées intégralement sur place, dans des ouvrages dimensionnés au minimum sur une période de retour de 30 ans, sans bypass ni surverse – fournir les essais de perméabilité et les notes de calcul des ouvrages.

Direction des Territoires, voirie, Champagne Vesle et Tardenois

Le projet devra respecter l'altimétrie de l'espace public existant.

Toute modification et dégradation sera à la charge de l'aménageur.

Il conviendra de contacter le technicien voirie du pôle afin de fixer les modalités en termes de structure et de dimensionnement de voirie

Direction régionale des Affaires culturelles du Grand Est :

L'emprise du projet fait l'objet d'un diagnostic archéologique prescrit par Monsieur le Préfet de la Région Grand Est dans son arrêté préfectoral SRA 2022/C244 en date du 18/05/2022 devra être strictement respecté. Celui-ci est un préalable à la réalisation des travaux,

Direction Groupement Gestion des risques, Bureau Prévention industrielle et habitation du Service départemental d'incendie et de Secours :

Les remarques émises par la Direction Groupement Gestion des risques, Bureau Prévention industrielle et habitation du Service départemental d'incendie et de Secours de la Marne seront strictement respectées.

ARTICLE 3 : En application des dispositions des articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots du lotissement ne pourront être accordés qu'à la date de forclusion du délai de contestation de la DAACT (Déclaration Attestant l'achèvement et la conformité des travaux).

ARTICLE 4 : La division en lots s'effectuera conformément au plan de composition (PA 4.1).

Les constructions édifiées sur les lots respecteront les dispositions du plan et du règlement du lotissement (PA 10 et PA 10-B).

Le nombre maximum de lots est de 63.

La surface de plancher maximum constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 15295 m².

La constructibilité sera déterminée à la vente (ou à la location) de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs

ARTICLE 5 : Les travaux dont le programme et les plans sont joints au permis d'aménager (PA 8, 8.1) devront être commencés avant la fin du délai de 3 ans comptés à partir de la notification du présent arrêté. A défaut, si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année, le permis d'aménager sera périmé.

ARTICLE 6 : Aucune mutation en vente ou location concernant les lots ne pourra intervenir avant l'exécution de prescriptions énoncées au présent arrêté.

ARTICLE 7 : Conformément à l'article R424-15 du Code de l'Urbanisme, mention de l'autorisation d'aménager sera affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur par les soins de son bénéficiaire dès la notification de la décision d'octroi et pendant la durée du chantier.

ARTICLE 8 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision.

GUEUX, le 13/10/2022
Le maire

Jean - Pierre RONSEAU



Observations :

Direction de l'Eau et de l'Assainissement :

Rétrocession des puvrages pluviaux : les tuyaux sont à éviter

Le poste de refoulement est implanté en dehors de l'emprise du permis, il devra faire l'objet d'une convention d'occupation avec le propriétaire de la parcelle

Les réseaux doivent être implantés sous voie circulables plutôt que sous espace vert ou places de stationnement

Pas de plantation d'arbres au droit ou à proximité des réseaux

Le nombre et les caractéristiques des ouvrages de défense contre l'incendie devront être validés par le SDIS (2 poteaux incendie sont prévus)

Les réseaux devront également répondre aux prescriptions du délégataire. La demande de raccordement eau potable et de mise en place de compteur devra être faite auprès du délégataire : EAU DU GRAND REIMS par VEOLIA www.service.eau.veolia.fr
0 969 390 498

Le maître d'ouvrage reconnaît être informé préalablement à la réalisation des travaux des conditions de rétrocession des ouvrages à la collectivité.

Toute demande de rétrocession devra être adressée pour étude à la Communauté Urbaine du GRAND REIMS, Direction de l'Eau et de l'Assainissement. Les conditions de rétrocession devront être explicitement précisées aux responsables dans le cas d'une ASL indépendante de l'aménageur actuel ou d'une cession des voiries à un ou des tiers. Pour toute question relative aux prescriptions techniques des réseaux d'eau et d'assainissement et pour toute demande de rétrocession merci de vous adresser à Anne-claire.veyrat@grandreims.fr

Direction des Territoires, voirie, Champagne Vesle et Tardenois

Le projet, de par sa taille et la position de ses accès à la voirie existante, risque d'avoir un impact non négligeable sur la fluidité du trafic dans cette zone.

SIEM :

Une extension du réseau électrique devra être réalisé, et ce, à la charge du lotisseur

La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 424-9 du Code de l'Urbanisme et, conformément à l'article R 452-1, elle est exécutoire 15 jours à compter de sa réception.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

VOIES ET DELAIS DE RECOURS :

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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).

DUREE DE VALIDITE DE L'AUTORISATION :

Conformément aux articles R. 424-17 et R. 424-18 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est périmée (ou caduque) si les travaux (ou les opérations) ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre l'autorisation, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R. 424-21 et R. 424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX :

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier -uniquement pour les permis de construire et d'aménager- (le modèle de déclaration CERFA n° 13.407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).

- installé sur le terrain, pour 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 du code de l'urbanisme, est disponible à la Mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

RECOURS DES TIERS ET RETRAIT :

Attention – L'autorisation n'est définitive qu'en 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 sera tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Dans le délai de trois mois après la date d'autorisation, le Maire peut également la retirer s'il estime qu'elle est illégale. Il sera tenu de vous en informer préalablement afin de vous permettre de faire part de vos observations.

DROIT DES TIERS :

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

OBLIGATIONS DU (OU DES) BENEFICIAIRE DE L'AUTORISATION :

Si votre projet porte sur des constructions, nous vous rappelons que vous devez obligatoirement souscrire l'assurance dommage-ouvrages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.