



**COMMUNES de
LEMUD et REMILLY**

PERMIS D'AMENAGER AVEC PRESCRIPTIONS

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Demandes déposées le 27/10/2022 et complétées le 23/01/2023		N° PA 057 392 22 M 0001 N° PA 057 572 22 M 0001
Par	SEBL GRAND EST	Surface du terrain à aménager : 76 931 m² Surface de plancher maximale : 30 000 m²
Demeurant à	Représentée par Monsieur BARRIER Jérôme	
Sur un terrain sis à	48 Place Mazelle	
Références cadastrales	57000 METZ Rue de Metz 57580 REMILLY LEMUD : 07 227, 07 258, 07 259, 07 265, 07 273, 07 275, 07 280, 07 282, 07 285, 07 286 REMILLY : 47 21, 47 22, 47 23, 47 24, 47 25, 47 26, 47 27, 47 28, 47 65, 47 66, 47 71, 47 296	
Nature des travaux	Aménagement d'un lotissement à vocation d'activités artisanales, commerciales et tertiaires.	

Les Maires des Communes de LEMUD et REMILLY,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 27/10/2022 par SEBL GRAND EST représentée par Monsieur BARRIER Jérôme, demeurant 48 Place Mazelle, 57000 METZ, et complétée le 23/01/2023,

Vu l'objet de la demande :

- Pour l'aménagement d'un lotissement à vocation d'activités artisanales, commerciales et tertiaires de 20 lots à bâtir,
- Sur un terrain situé rue de Metz, 57580 REMILLY,
- Sans création de surface de plancher déclarée par le demandeur,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Remilly approuvé le 28/08/2006, modifié le 14/12/2009, le 22/06/2011 et le 16/12/2013 et le 03/06/2015,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lemud approuvé le 06/11/2009, modifié le 18/06/2010, le 13/08/2012 et le 17/02/2022,

Vu l'avis réservé de la Direction Départementale des Territoires (DDT) – Service Aménagement Biodiversité Eau – Police de l'Eau en date du 02/12/2022,

Vu le 1^{er} avis favorable assorti de prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est – Service Régionale de l'Archéologie en date du 14/12/2022,

Vu le 2nd avis favorable assorti de prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand

Est – Service Régionale de l'Archéologie en date du 09/02/2023,

Vu l'avis favorable sous réserve du Service Départementale d'Incendie et de Secours de Moselle – Département de la Gestion des Risques et des Crises – Service Prévision en date du 09/12/2022,

Vu l'avis favorable sous réserve du Syndicat des Eaux de Basse-Vigneulles et Faulquemont (SEBVF) en date du 08/12/2022,

Vu l'avis favorable sous réserve du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Rémy et Environs (SIARE) en date du 13/12/2022,

Vu l'avis réputé favorable de RESEDA,

Vu l'avis réputé favorable de la DREAL Grand Est – Unité Départementale Moselle,

Vu la garantie d'achèvement des travaux de viabilité établit par la Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne en date du 06/01/2023,

Vu la cartographie de l'exposition au retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Moselle d'août 2019, établie par le BRGM,

Vu les plans et documents joints à la demande susvisée,

Considérant que « *Sans préjudice du deuxième alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II dudit code, le permis d'aménager ne pourra être mis en œuvre*

1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code, sauf décision spéciale prévue à l'article L. 181-30 du même code ;

2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code. » (Article L.425-14 du Code de l'Urbanisme),

Considérant qu'un dossier d'autorisation environnementale est en cours d'instruction auprès des services compétents

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve de respecter les prescriptions énoncées ci-après.**

Article 2 : Les travaux ne pourront être mis en œuvre qu'à compter de la délivrance de l'autorisation environnementale.

Article 3 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée, est de 20.

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 30 000 m² pour une superficie de terrain à aménager de 76 931 m².

La répartition de la surface de plancher entre les différents lots sera déterminée à la vente de chaque lot.

Conformément à l'article R 431-22 a) du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir aux futurs acquéreurs des lots en application de l'article R 442-11 du code de l'urbanisme :

- un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements desservant le lot.
- un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot.

Les certificats devront être joints à toutes demandes de permis de construire.

Article 4 : Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits.

Le lotisseur est également autorisé à différer les travaux de finition listés ci-après :

- Reprofilage de la voirie existante ;
- Mise en place des revêtements définitifs ;
- Pose des massifs et des candélabres y compris le câblage ;
- Réalisation des espaces verts et des plantations ;
- Mise en place de la signalisation verticale et horizontale.

Les travaux de finition devront être achevés dans un délai maximum de 3 ans à compter du démarrage effectif des travaux.

Les permis de construire des bâtiments sur les lots du lotissement autorisé par le présent permis d'aménager pourront 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. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- 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.

Article 5 : Le demandeur devra impérativement respecter les prescriptions émises par :

- **La Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est – Service Régionale de l'Archéologie :**

Le diagnostic réalisé en 2008 a révélé des vestiges archéologiques sur le terrain, assiette de l'opération. A ce titre des fouilles seront effectuées conformément à l'arrêté SRA n°2022/L251 en date du 17 février 2022,

annexé à l'avis du service.

- **Le Service Départementale d'Incendie et de Secours de Moselle – Département de la Gestion des Risques et des Crises – Service Prévision :**

Le réseau AEP devra permettre d'atteindre un débit de 180m³/h en simultané sur les poteaux incendie prévus qui devront être de DN 150. A défaut, une réserve incendie complémentaire devra être mise en place.

- **Le Syndicat des Eaux de Basse-Vigneulles et Faulquemont (SEBVF), notamment :**

La nouvelle conduite prévue dans le cadre du dévoiement du réseau devra respecter les prescriptions techniques de pose de la conduite AP prévues dans le fascicule 71.

Les nouveaux lots seront alimentés par une conduite en fonte de diamètre 125mm.

Deux antennes sont à créer au départ des conduites en PVC diamètre 200mm et diamètre 110mm.

Les raccordements individuels seront équipés de colliers de prise en charge multitours FSH, de PEHD résistants Désinfectants de raccords type Isiflo et de bornes ou regards PARAGEL.

- **Le Syndicat Intercommunal de Rémillly et Environs (SIARE) :**

Les dispositifs de captage des eaux devront être suffisamment dimensionnés pour ne pas aggraver les risques d'inondation des habitations situées rue de Metz à Rémillly.

Article 6 : Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme des zones concernées du Plan Local d'Urbanisme.

Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, notamment le plan de composition du projet valant règlement graphique (PA 4) et le règlement écrit du lotissement (PA 10).

Article 7 : Le présent arrêté doit être joint aux actes de mutation ou location des terrains.

LEMUD, le 2 Mars 2023
Le Maire
M^r SEUSER Heine
Maire de LEMUD



REMILLY, le 21 mars 2023
Le Maire



Jean-Luc SACCANI
MAIRE de REMILLY

Observations :

Le bénéficiaire est informé que le terrain est situé en zone d'aléa de niveau moyen vis-à-vis du risque naturel du gonflement des argiles. La carte d'aléa peut être consultée sur www.argiles.fr et un guide relatif à la prévention des désordres dans l'habitat individuel peut être téléchargé gratuitement sur <http://catalogue.prim.net> – rubrique « Risque naturel » - rubrique « Mouvement de terrain » - catégorie « Tassements différentiels » et télécharger le document « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ».

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions définies à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Transmission effectuée le :

Lemud : 27/10/2022.....

Rémilly : 27/10/2022.....

Les avis de dépôt des demandes de permis d'aménager susvisées ont été affichées en Mairies le :

Lemud : 07/03/2023.....

Rémilly : 09/03/2023.....

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente 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'Etat. 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 :

Par dérogation à l'article R424-17 du Code de l'Urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans 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.

L'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) 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),
- 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 un délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaires du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :

Le permis a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (notamment les obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ; etc.). 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(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L242-1 du Code des Assurances.

A l'achèvement des travaux :

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de construction ou d'aménagement (D.A.A.C.T.), signée par le bénéficiaire ou par l'architecte ou l'agréé en architecture qui a dirigé les travaux, devra être déposée en Mairie ou adressée par Lettre Recommandée avec Accusé de réception.