

DOSSIER D'ATTRIBUTION
DU PERMIS D'AMENAGER
N° PA 054 536 23 E0003

LOTISSEMENT
« *DEVANT LES MOULINS* »

sis sur la Commune de TUCQUEGNIEUX

Accordé le 31 mai 2024

à

SAS FONCEA
Représentée par M. BOURGUIGNON Stéphane
16 rue Malzéville 54310 DOMMARTEMONT

**Communauté de Communes
CŒUR DU PAYS HAUT**
71 route de Briey – 54560 AUDUN LE ROMAN

Adresse du Service Urbanisme
1 Rue du Colonel Fabien 54490 Piennes
Tél : 03 82 21 73 11 Fax : 03 82 21 88 34

Commune de TUCQUEGNIEUX

**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE PRESIDENT
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
CŒUR DU PAYS HAUT
AU NOM DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

Demande de permis d'aménager

Déposée le : 24/11/2023
Complétée définitivement le : 29/05/2024
Affichage en mairie de l'avis de dépôt le : 24/11/2023

Par : SAS FONCEA
Représentée par M. BOURGUIGNON Stéphane
Demeurant : 16 rue Malzéville 54130 DOMMARTEMONT

Sur un terrain sis : DEVANT LES MOULINS / ROUTE DE MAIRY
Parcelles : 536 Y 617(p), 536 Y 618(p)

Permis d'aménager

Enregistré n° : PA 054 536 23 E0003

Surface de plancher maximale envisagée : 8 700 m²

Destination : Lotissement à usage d'habitation
LOTISSEMENT « DEVANT LES MOULINS »

Nombre de lots maximum projetés : 29 lots

Dossier suivi par : VANOOSTEN Marion

Le Président de la Communauté de Communes Cœur du Pays Haut,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu les statuts de l'intercommunalité,
Vu la délibération intercommunale en date du 18 juillet 2020,
Vu la délibération de la commune de TUCQUEGNIEUX en date du 08 juin 2020,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L423-1 et suivants, R421-9 et suivants,
Vu le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) et en particulier l'article R 111-2,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de TUCQUEGNIEUX approuvé le 23 janvier 2007, modifié le 28 février 2012,
Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu la situation du projet en zone « 1AU » du Plan Local d'Urbanisme de la Commune TUCQUEGNIEUX,
Vu l'avis défavorable du Maire du 24 novembre 2023 sur les thématiques du stationnement, de l'infiltration des eaux et le risque d'inondation (numéroté de la page 01/49 à 03/49 en annexe du présent arrêté),
Vu l'attestation du Maire, du 24 novembre 2023, indiquant que le projet ne soulève aucune objection au titre du règlement sanitaire départemental, les parcelles ne se trouvant pas à proximité d'une exploitation agricole (numérotée page 04/49 en annexe du présent arrêté),
Vu l'avis favorable du Syndicat mixte Contrat Rivière Woigot, du 04 janvier 2024, précisant concernant les eaux usées que la parcelle est desservie par un réseau d'assainissement de type unitaire située à 40m du projet, au niveau de la route de Mairy ; concernant les eaux pluviales, tout raccordement des eaux pluviales du projet sur les installations du Syndicat est interdit sauf à démontrer que la perméabilité des sols ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales. Les essais de perméabilité montrant qu'une infiltration totale des eaux pluviales n'est pas possible et le dossier Loi sur l'Eau, ont été transmis au syndicat (numéroté de la page 05/49 à 06/49 en annexe du présent arrêté),
Vu les prescriptions du Syndicat Eau et Assainissement de Fontoy – Vallée de la Fensch du 15 décembre 2023, indiquant que les travaux devront être conformes aux prescriptions visées dans le courrier. Les travaux de raccordement sur le réseau existant ainsi que l'extension de réseau jusqu'au lotissement seront réalisés par le Syndicat mais aux frais du maître d'ouvrage de l'opération. Les travaux intérieurs au lotissement seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage du demandeur et à ses frais, sous le contrôle du service du SEAFF (numérotées de la page 07/49 à 08/49 en annexe du présent arrêté),
Vu les informations émises par ENEDIS du 15 décembre 2023, pour une puissance de raccordement globale du projet de 196 kVA triphasé, informant que pour raccorder ce projet au réseau public de distribution une extension de réseau est nécessaire d'un montant estimé à 22 075,79 euros (numérotées de la page 09/49 à 11/49 en annexe du présent arrêté),

Article 2 : La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 8 700 m².

Article 3 : Conformément à l'article R 442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires du lot une attestation mentionnant l'indication de la surface de plancher constructible sur ce lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Article 4 : Le nombre maximum de lots autorisés est de 29.

Article 5 : Les travaux d'aménagement seront réalisés en une seule tranche.

Article 6 : La vente ou la location des lots compris dans le lotissement ne pourra être autorisée qu'à l'exécution de la totalité des travaux, soumis aux prescriptions des différents avis de services pré-cités.

Article 7 : Le pétitionnaire devra respecter strictement les prescriptions des différents services, annexées au présent arrêté.

Article 8 : Les travaux ne pourront être entrepris qu'après l'exécution des travaux prescrits par l'arrêté préfectoral SRA n° 2023/L637.

Le délai de validité du permis d'aménager est prorogé à concurrence de la durée de réalisation du diagnostic et le cas échéant des fouilles archéologiques, prescrit par le Préfet de la région Grand Est.

Article 9 : Le projet est situé en abords du monument historique « ferme Ste Mathilde ». Il est, en l'état, de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou des abords. Il peut cependant y être remédié. L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.

Prescriptions motivées :

Afin d'assurer la cohérence des abords du monument historique susvisé et pour préserver le caractère du bâti concerné par les travaux, il conviendra de respecter les points suivants :

Un règlement architectural du futur lotissement devra être réalisé avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine en lien avec l'architecte des bâtiments de France, en amont des demandes de permis de construire.

Une attention particulière sera apportée aux futurs projets qui devront assurer une homogénéité des futurs projets.

Le règlement du lotissement devra prendre en compte les problèmes d'implantation, de gabarit, d'extension et également les problèmes relatifs à l'aspect des constructions (matériaux, finitions, clôtures, couleurs etc.). Aussi, le choix du mobilier, du traitement des sols, de la composante paysagère devra être pris en compte dans le projet afin de préserver le caractère et la qualité des lieux.

Article 10 : Sont annexées au présent arrêté, les pièces suivantes :

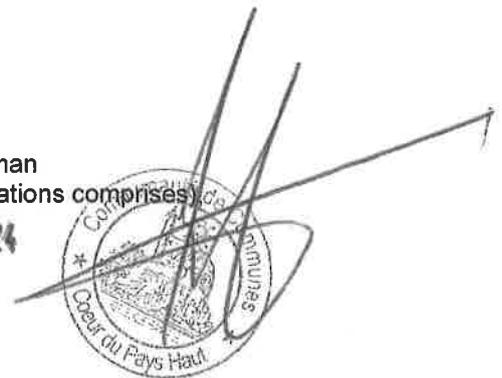
- Avis des différents services devant être pris en compte par le pétitionnaire – p 01/49 à 31/49
- Plan de situation – p 32/49
- Plan de composition et de règlement graphique – p 33/49
- Notice de présentation – p 34/49 à p 37/49
- Programme des travaux – p 38/49 à p 42/49
- Plans des voiries et aménagements de surface – p 43/49
- Plans du réseau AEP – p 44/49
- Plan des réseaux d'assainissement – p 45/49
- Plan des réseaux BT et éclairage – p 46/49
- Plan du réseau RCE – p 47/49
- Règlement écrit – p 48/49 à 49/49

Pour le président
par délégation
le Vice-Président
Marc CECCATO

Fait à Audun le Roman
sur 5 pages (informations comprises)

Le **31 MAI 2024**

Le Président,
Daniel MATERGIA



FICHE D'INFORMATION RELATIVE A L'EXPOSITION AU RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



Les mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles constituent un risque majeur en raison de l'ampleur des dégâts qu'ils provoquent, notamment parce qu'ils touchent la structure même des bâtiments. Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol induit par le retrait et gonflement des argiles, ce phénomène est sans danger pour l'homme. Il se manifeste sous la forme de différents désordres pouvant ou non intervenir simultanément : fissuration des structures, distorsion des ouvertures, ruptures de canalisation, décollement des bâtiments annexes... Les travaux de réparation peuvent s'avérer très complexes et coûteux (travaux de reprise en sous œuvre par exemple).

Afin de se prémunir contre ce phénomène qui touche principalement les maisons individuelles et qui s'amplifie avec le changement climatique (longues périodes de sécheresse suivies de périodes de fortes pluies), il est recommandé d'appliquer des règles de construction simples décrites dans le guide réalisé par le ministère en charge de l'écologie en 2008 « *Le retrait-gonflement des argiles, Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel transposables à tout type de projet* » dont les principales préconisations sont reprises ci-dessous.

La situation de votre terrain au regard de ces zones d'exposition est indiquée dans l'autorisation d'urbanisme dont vous êtes (ou serez prochainement) titulaire ou disponible sur :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/>

Si votre projet est situé dans une zone d'exposition faible et moyen :

Il est recommandé dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction. Cela est indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

Pour les projets également concernés par des aléas mouvements de terrain nécessitant une prise en compte de ces aléas par la réalisation d'une étude géotechnique, il est recommandé de compléter celle-ci en tenant compte des mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles.

Si votre projet est situé dans une zone d'exposition fort :

Pour déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle, il est vivement recommandé de réaliser une **étude géotechnique de conception** sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des argiles. Cette étude devra porter une attention particulière aux conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (construction de bâtiment accolé, influence de rejets d'eau et plantation d'arbres trop proches des limites parcellaires par exemple).

Les travaux suivants peuvent en être exemptés : travaux n'affectant pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment ; travaux relatifs à des extensions y compris des vérandas et des garages, sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant.

Pour information, l'article 68 de la loi ELAN met en place un dispositif permettant de s'assurer que les règles de l'art soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles (niveau d'exposition moyen et fort). Ce dispositif qui s'appliquera à partir du 1^{er} janvier 2020 prévoit que des études géotechniques *ad hoc* seront à fournir en cas de vente d'un terrain non bâti destiné à la construction de maisons individuelles et de contrat ayant pour objet des travaux de construction ou de maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs Immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.