

COMMUNE DE CRISSEY

PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES
CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS

ACCORDÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions Dossier déposé complet le 28 Mars 2025	Dossier n° PA 71154 25 E0001
Par : COOP HABITAT BOURGOGNE représentée par Cyril LAGARDE	Nom du lotissement : Terre des Croix Rouges 3E
Demeurant à : 69 Avenue Boucicaut - 71100 CHALON-SUR-SAÔNE	Nb de lots créés : 8
Pour : Création d'un lotissement de 8 lots	Surface de plancher maximale autorisée : 1510 m²
Sur un terrain sis à : Rue Alfred Nobel - Lotissement Terres Des Croix Rouges 3E - 71530 CRISSEY	Destination : habitation - bureaux
Cadastré : ZK262p, AB414p, ZK282p, ZK270p, ZK26p, ZK281p	

Le Maire,

- Vu le Code de l'Urbanisme,
- Vu la loi n° 2001-44 du 17/01/2001 et le décret n° 2002-89 du 16/01/2002 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 modifiant la loi précitée et la loi n° 2004-804 du 09/08/2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement,
- Vu les décrets n°2006-1657 et 2006-1658 du 21/12/2006 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) révisé le 25/10/2022, modifié le 12/03/2025,
- Vu la lettre de la Direction des Affaires Culturelles en date du 17/04/2025 et l'arrêté préfectoral de prescriptions en date du 15/04/2025 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique,
- Vu l'avis d'ENEDIS en date du 16/04/2025,
- Vu l'avis favorable de la Direction de la Gestion des Déchets du Grand Chalon en date du 30/04/2025,
- Vu l'avis de la Direction Eau et Assainissement du Grand Chalon en date du 27/05/2025,
- Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Saône-et-Loire en date du 29/04/2025,

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager susvisé est accordé, sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les travaux ne pourront être entrepris qu'après la réalisation du diagnostic archéologique et des prescriptions éventuelles qui pourront en découler.
- La durée de validité de la présente autorisation est prolongée à concurrence du délai de réalisation prescrit par le service régional de l'archéologie

Article 2 : Division en lots

La division de 8 lots constructibles au maximum, d'un terrain de 8 355 m² sera faite conformément aux pièces du dossier annexées au présent arrêté.

La surface de plancher constructible sur l'ensemble du lotissement est de 1 510 m² au maximum.

Conformément à l'article R 442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires des attestations mentionnant la surface de plancher sur le lot.

La surface de plancher maximale autorisée sera répartie librement par le lotisseur qui fournira à chaque acquéreur, au moment de la vente, une attestation mentionnant la surface de plancher constructible sur son lot.

Article 3 : Règlement d'Urbanisme

La réglementation du Plan Local d'Urbanisme de la zone 1AU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation « OAP », ainsi que les dispositions particulières du règlement du lotissement annexé au présent arrêté sont applicables au lotissement.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Conformément à l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme, lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, cette modification ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les 5 ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10, L 442-11 et L442-13 sont opposables.

Article 4 : Viabilisation

Les travaux nécessaires à la viabilisation et à l'équipement du lotissement seront réalisés conformément au programme des travaux et aux plans annexés au présent arrêté.

Article 5 : Association Syndicale

Conformément à l'article R442-7 du Code de l'Urbanisme, il est pris acte de l'engagement du lotisseur de constituer une Association Syndicale des acquéreurs de lots, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs du lotissement, et de provoquer la réunion d'une assemblée de ladite association dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association, un organe désigné par cette assemblée.

Il est fait obligation au lotisseur d'informer l'Association Syndicale de la date retenue pour la réception des travaux et ultérieurement de leur communiquer les procès-verbaux de réception des travaux et de levée des réserves.

Article 6 : Vente des lots

Il sera fourni au moment de la vente des lots, à chacun des acquéreurs, par le lotisseur et à ses frais, un plan de bornage et une copie du présent arrêté ainsi qu'un exemplaire de ses annexes.

Conformément à l'article R442-18 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire des bâtiments compris dans le lotissement peut être accordé :

- soit, à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10,
- 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 les lots soient achevés, et que le lotisseur fournisse à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.
- soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 : Réseaux

Electricité : La puissance globale de raccordement sera de 96 kVA triphasé.

Eau potable : Exploitant : SUEZ Eau France (0.977.408.462)

Parcelle desservie, branchement à prévoir.

Préalablement au commencement des travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec l'exploitant mentionné ci-dessus pour connaître les conditions techniques et financières.

Eaux usées : Exploitant : SUEZ Eau France (0.977.408.462)

Parcelle desservie

Raccordement à prévoir. Préalablement au commencement des travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec l'exploitant mentionné ci-dessus pour connaître les conditions techniques et financières.

Le pétitionnaire veillera à séparer les réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales.

Eaux pluviales : Exploitant : SUEZ Eau France (0.977.408.462)

Les éléments fournis pour justifier du mode de gestion des eaux pluviales par le pétitionnaire sont satisfaisants malgré l'absence de test d'infiltration :

- Note de calcul justifiant du dimensionnement du dispositif de rétention des eaux pluviales. Les hypothèses de la note de calcul sont les suivants :
 - Fréquence de la pluie de référence : 30 ans (ceof de Montana utilisés $a=36,757$ et $b=0.775$ – durée 1 heure à 96 heures à la station de Chalon – Champforgeuil).
 - Débit de fuite : $7l/s/ha$ avec un débit fuite plancher de $1l/s$ – $Q/fuite = 1;90 l/s$.
 - Ouvrage de rétention constitué d'une extension de $795 m^3$ du bassin à ciel ouvert de la tranche 2 d'une capacité actuelle de $735 m^3$ ($1530 m^3$ au final) avec rejet régulé dans le bassin de la tranche 1 d'une capacité de $1150 m^3$.
- Le dimensionnement des ouvrages est conforme à la note de calcul initiale du projet global de 2018, modifiée en 2021. Compte tenu de l'antériorité du projet global, les prescriptions du nouveau zonage des eaux pluviales de 2024 ne sont pas appliquées à ce projet.
- Plan de masse localisant l'ouvrage de stockage des eaux pluviales avec indication de leur capacité et des sens d'écoulement des eaux de ruissellement de surface vers les ouvrages.

Article 8 : Avis des Services

Il sera tenu compte des observations et prescriptions contenues dans le rapport des services consultés susvisés dont copies sont jointes à la présente autorisation.

Article 9 :

Toutes dégradations éventuelles du domaine public, dues aux travaux, seront reprises aux frais du pétitionnaire.

Article 10 : Accessibilité des voiries et espaces publics aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

Les voiries et aménagement des espaces publics seront conformes à la loi n° 2005 - 102 du 11/02/2005 pour l'égalité des chances, aux décrets n° 2006-1657 et 1658 du 21/12/2006 et à l'arrêté 15/01/2007 portant application du décret n° 2006-1658.

L'attention du lotisseur est attirée sur le fait que les aménagements concernant la voirie (cheminements piétonniers, trottoirs, bateaux, accès aux espaces publics) devront être étudiés pour permettre une accessibilité aux PMR conformément aux textes précités.

Fait à CRISSEY, le 13 JUIN 2025

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint

François CILLO



Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande : 04/04/2025

Informations sur les taxes et Redevances :

La taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie dues seront calculées et liquidées par les services de l'Etat qui vous informeront du montant.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX

Les travaux peuvent démarrer dès que :

- l'autorisation est exécutoire, c'est-à-dire à compter de la date la plus tardive entre :
 - la transmission au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales ;
 - la notification de l'arrêté.
- le bénéficiaire a adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (modèle de déclaration CERFA n° 13407*2 disponible en mairie ou sur le site Internet du ministère de l'Écologie)

Cas particuliers :

- 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.

AFFICHAGE:

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier conformément aux articles R424-15 et A424-16 à 424-19 du Code de l'urbanisme. 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 sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet : a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ; b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ; c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ; d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

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 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.

Si le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de validité de trois ans s'écoule à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification du présent arrêté.

En cas de recours devant la juridiction administrative ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L.480-13 du Code de l'Urbanisme (action en démolition ou en dommages-et-intérêts), le délai de validité de l'autorisation 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.

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 de façon défavorable à son égard.

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 présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent (22 rue d'Assas à DIJON) dans les deux mois suivant sa notification pour le bénéficiaire ou de l'affichage sur le chantier pour les tiers justifiant d'un intérêt à agir. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire de la commune. Ce recours gracieux 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 tacite).

Attention : le permis n'est définitif 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 suivant le dépôt du recours ;
- Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.