



PERMIS D'AMENAGER AVEC PRESCRIPTIONS

Délivré par le maire au nom de la commune

COMMUNE de LUPPY

Demande déposée le : 05/12/2023	N° PA 057 425 23 M0002
Par : NEXITY FONCIER CONSEIL	
Demeurant à : ZA DU SERROIR LAY ST CHRISTOPHE (54690)	
Sur un terrain sis à : RUE PRINCIPALE LUPPY (57580)	
Référence(s) cadastrale(s) : 57425 70 16, 57425 70 17, 57425 70 18, 57425 70 19, 57425 71 10, 57425 71 11, 57425 71 12, 57425 71 13, 57425 71 14, 57425 71 15, 57425 71 16, 57425 71 9, 57425 71 95, 57425 71 96	
Nature du projet : AMÉNAGEMENT D'UN LOTISSEMENT	

Le Maire de la Commune de Luppy

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 05/12/2023 et complétée le 04/01/2024 et le 10/01/2024 par la SNC NEXITY FONCIER CONSEIL, représentée par Monsieur BONNEFOI Florian, demeurant ZA du Serroir 54690 LAY ST CHRISTOPHE,

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement composé d'une part un macro-lot destiné à recevoir un ensemble groupé de logements en accession à la propriété, et d'autre part des terrains à bâtir pour des constructions individuelles ;
- sur un terrain situé rue Principale à LUPPY (57580)
- pour une surface de plancher créée de 0 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, articles L 230- 1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 01/12/2008 et modifié le 26/08/2010,

Vu le permis d'aménager n° PA 057 425 23 M 0001, déposé le 18/07/2023 ayant été fait l'objet d'une annulation en cours d'instruction par le demandeur,

Vu la délibération n°21/2023/3.5 du Conseil Municipal de la Commune de Luppy en date du 20/09/2023 concernant la levée d'emplacements réservés,

Vu l'avis favorable du Maire du 06/03/2024 qui indique qu'une distance de 50 mètres autour du bâtiment agricole, situé dans un espace non classé, est suffisante, conformément au règlement départemental sanitaire en vigueur,

Vu l'avis favorable de RESEDA en date du 02/02/2024,

Vu l'avis favorable de la Commune de Luppy, gestionnaire du réseau d'assainissement, en date du 09/02/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Moselle, Service Aménagement Biodiversité Eau, Service Police de l'Eau, en date du 13/02/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Mixte du SCOTAM en date du 19/02/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Région Grand Est, Pôle Patrimoines, Service Régional de l'Archéologie, en date du 12/09/2023, émis dans le cadre du permis d'aménager n° PA 057 425 23 M 0001,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux de Verny (SIEV) en date du 04/10/2023, émis dans le cadre du permis d'aménager n° PA 057 425 23 M 0001,

Vu les plans et documents joints à la demande,

Vu les pièces complémentaires reçues le 04/01/2024 et le 10/01/2024,

Considérant que l'objet du permis d'aménager n° PA 057 425 23 M 0001, déposé par la SNC NEXITY FONCIER CONSEIL, représentée par Monsieur BONNEFOI Florian, est semblable à l'objet du présent projet, à savoir la création d'un lotissement composé d'un macrolot et de terrains à bâtir pour des constructions individuelles, à l'exception du périmètre de l'opération,

Considérant qu'il convient de reprendre les avis du Syndicat Intercommunal des Eaux de Verny (SIEV) et du Service Régional d'Archéologie (SRA) de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Grand Est, émis dans le cadre de l'instruction du dossier PA 057 425 23 M 0001,

Considérant que le terrain est concerné par l'emplacement réservé n°3 du PLU, au lieu-dit : « Le Poteau », rue Principale,

Considérant que la Commune de Luppy, par délibération n°21/2023/3.5 en date du 20/09/2023, renonce à l'acquisition des parcelles situées dans l'emplacement réservé n°3,

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 ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre : 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 que *« Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir : - plateforme des voies nouvelles 8, 80 m (hors mise en place de mobilier urbain), - 5, 20 m d'emprise pour la bande de roulement bidirectionnelle. »* (Article 1 AU 3 du règlement du PLU),

Considérant que le projet prévoit la réalisation de nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile dont une voirie en sens unique d'une largeur de 5 m autour de la placette,

ARRÊTE

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

Article 2 : Le demandeur doit impérativement respecter les prescriptions, ci-annexées, émises par :

- **la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) – Service Régionale de l'Archéologie (SRA),**
- **la Direction Départementale des Territoires (DDT) – Service Police de l'Eau,**
- **Le Syndicat Mixte du SCOTAM,**
- **le Syndicat Intercommunal des Eaux de Verny (SIEV),**

Article 3 : La prescription suivante devra également être respectée :

- **La plateforme de la voirie autour de la placette sera d'une emprise 8, 80 m (hors mise en place de mobilier urbain).**

Article 4 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée, est de 40.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 6000 m² pour une superficie de terrain de 20337 m².

Conformément aux articles R 431-22 et R 431-22-1 a) du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux futurs acquéreurs des lots:

- un certificat indiquant la surface constructible attribuée au lot, 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.

Les certificats devront être joints à toute demande de permis de construire.

Article 5 : Le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots 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 du code de l'urbanisme,
- 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 desservants le lot soient achevés.

Article 6 : Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée 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 du lotissement (PA 10).

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

Article 8 : Le pétitionnaire est informé que le terrain, assiette de l'opération, est situé dans un périmètre susceptible de receler des vestiges archéologiques. Un diagnostic archéologique est prescrit par la DRAC dont les modalités sont précisées sur l'avis de la DRAC joint au présent arrêté.

Les travaux de construction ne pourront être entrepris avant l'achèvement de l'opération d'archéologie préventive. Un diagnostic archéologique devra être établi.

Article 9 : Le pétitionnaire est informé qu'une étude zone humide conforme à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 est à transmettre à la DDT de la Moselle, Service Police de l'Eau. Le pétitionnaire est également informé qu'un dossier Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. et, éventuellement, au titre de la rubrique 3.3.1.0. de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement suivant les conclusions de l'étude zone humide, est également à déposer.

Luppy, le 6 mars 2024

Le Maire, BELLOY Hervé,



NOTA :

- 1. En application des nouvelles dispositions de l'article L 342-21 du Code de l'Energie, le demandeur est informé qu'il sera redevable de la contribution au raccordement au réseau public d'électricité (voir avis RESEDA ci-joint).**
- 2. Le demandeur est informé de respecter les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.**
- 3. Le demandeur est invité à se rapprocher du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Moselle, Service Prévision Technique, afin de valider les mesures à mettre en place en termes de protection Incendie de l'opération.**

NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

Observation :

Le bénéficiaire est informé que le terrain est situé en zone d'aléa de niveau moyen vis-à-vis du risque naturel de retrait-gonflement des argiles, selon la carte d'exposition entrée en vigueur au 1er janvier 2020. La carte d'exposition peut être consultée sur www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte# et un guide relatif à la prévention des désordres dans l'habitat individuel peut être téléchargé gratuitement sur www.georisques.gouv.fr - Dossier thématique : « Retrait/gonflement des argiles », Rubrique « Réglementation et recommandations », Partie « Téléchargements », Document « Le retrait-gonflement des argiles –Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? ».

L'avis de dépôt de la demande de permis d'aménager susvisée a été affiché en Mairie le

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée 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 par périodes d'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 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 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.