

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

déposée le : **09/04/2021**
par : **SAS TERRA DUE**
demeurant : ROUTE D OBERMODERN
67330 BOUXWILLER
représentant : Monsieur METZGER GEORGES
terrain sis : **RUE HENRI LOUX**
pour : **LA CREATION DU LOTISSEMENT « LES JARDINS DE GOETHE II » - 78 lots**
Réf. Cadastres : section 05 parcelle(s) 102, 175, 176, 180

dossier n° : **PA 067 465 21 R0001**

LE MAIRE,

VU le Code de l'Urbanisme ;
VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Rhénan approuvé le 07/11/2019, modifié le 02/12/2020,
VU l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande réalisé en date du 19/04/2021,
VU la demande de permis d'aménager déposée le 09/04/2021,
VU l'ensemble du dossier joint à cette demande,
VU les pièces complémentaires fournies le 09/07/2021 ;
VU l'avis favorable assorti de réserves de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet en date du 28/06/2021,
VU l'avis favorable de la Commune de Sessenheim, par délibération en date du 14/09/2021
VU l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Agence Régionale de Santé en date du 15/06/2021,
VU l'avis favorable d'Electricité de Strasbourg - proximité réseaux - en date du 16/06/2021,
VU l'avis favorable du PETR de la Bande Rhénane Nord en date du 12/07/2021,
VU les avis favorables assortis de réserves du Syndicat des Eaux Alsace-Moselle en date du 08/07/2021 et du 23/09/2021,
VU l'avis favorable assorti de réserves de la SNCF en date du 06/07/2021,
VU l'avis favorable assorti de prescriptions d'Electricité de Strasbourg - extension de réseaux - en date du 24/06/2021,
VU l'avis favorable assorti de prescriptions du Service d'Incendie et de Secours en date du 23/06/2021,
VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la DDT - Service Accessibilité et Immobilier de l'Etat - en date du 21/06/2021,

CONSIDERANT que le projet faisant l'objet de la présente demande est soumis à évaluation environnementale en application de l'article R122-2 du code de l'environnement,
VU la procédure d'évaluation environnementale menée en application des articles R.123-1 et suivants du code de l'environnement,
VU l'enquête publique menée du 23 août 2021 au 24 septembre 2021,
VU le rapport du commissaire-enquêteur en date du 20 octobre 2021,

CONSIDERANT que le projet faisant l'objet de la présente demande porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à autorisation/à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement [Loi sur l'eau],

CONSIDERANT l'article L.425-14 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Lorsque le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à autorisation ou à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement [Loi sur l'eau], le permis [...] ne peut pas être mis en œuvre :

a) avant la délivrance de l'autorisation environnementale prévue par l'article L181-1 du code de l'environnement ;

b) avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration au titre du II du même article. »,

CONSIDERANT l'article R.424-6 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsque la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation, la décision en fait expressément la réserve,

ARRETE :

- ARTICLE 1 :** SAS TERRA DUE est autorisée à lotir un terrain de 42 730 m² sis rue Henri Loux à usage principal d'habitation et ce conformément au dossier approuvé annexé au présent arrêté.
- ARTICLE 2 :** Le nombre maximum de lots autorisé est de 78.
- ARTICLE 3 :** La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 18 310m². La répartition de cette surface est déterminée conformément aux pièces jointes à la présente demande et dans le respect des dispositions prévues aux articles R.442-9, R.442-10 et R.442-11 du Code de l'Urbanisme.
- ARTICLE 4 :** La division du terrain et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes en annexes au présent arrêté et notamment le règlement du lotissement et le plan de composition.
- ARTICLE 5 :** Les prescriptions formulées par les services susvisés, dont copies jointes, sont à respecter.
- ARTICLE 6 :** La présente autorisation est délivrée sur la base d'une puissance de raccordement électrique de 448 KVA, conformément à l'avis E.S.R. susvisé. Conformément à l'article R332-16 du code de l'Urbanisme, l'aménageur devra mettre à disposition un terrain ou un local pour l'implantation d'un poste de transformation de courant électrique, nécessaire à l'alimentation en énergie électrique de son opération. Le local ou le terrain du poste de transformation retenu devra être en limite de propriété, de manière à être facilement et immédiatement accessible à toute heure, aux agents du distributeur pour effectuer les opérations nécessaires à l'exploitation du réseau électrique. L'emplacement du poste devra permettre la pose de câbles électriques souterrains à partir de la voie publique, et permettre également, le passage de camions ou d'engins de manutention pour l'amenée à pied d'œuvre du matériel électrique.
- ARTICLE 7 :** Le présent permis d'aménager sera remis aux acquéreurs des lots lors de la vente conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du Code de l'Urbanisme.
- ARTICLE 8 :** Il est spécifié en l'absence de garantie bancaire jointe au dossier, que la vente des lots ne pourra légalement intervenir qu'après exécution des prescriptions contenues dans le présent arrêté, sauf lorsqu'il est demandé de faire application des dispositions de l'article R.442-13 du Code de l'Urbanisme.
- ARTICLE 9 :** Le permis d'aménager étant soumis à évaluation environnementale, le processus de participation du public a été réalisé par enquête publique. Le Commissaire enquêteur a été nommé par ordonnance de la présidente du tribunal administratif de Strasbourg le 26/06/2021. L'enquête publique, dont le public a eu information par avis dans la presse locale et affichage en de nombreux lieux de la commune, s'est déroulée du 23 août au 24 septembre 2021, soit 33 jours pendant lesquels le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences en mairie de Sessenhem.
- ARTICLE 10 :** Lors de l'enquête publique, les observations consignées au registre d'enquête sont au nombre de 2. Le registre dématérialisé a enregistré au 24/09/2021 80 visiteurs uniques, 57 téléchargements et 107 visionnages mais aucune observation. Aucun mail, courrier ni appel téléphonique n'a été réceptionné par le Commissaire enquêteur.
- ARTICLE 11 :** En application de l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme, la présente décision comprend en annexe un document prenant en considération :
- l'étude d'impact du projet, l'avis de l'autorité environnementale, le résultat de la consultation du public ;
 - les incidences notables du projet sur l'environnement, les prescriptions, mesures et caractéristiques du projet pour éviter, réduire ou compenser ces incidences ;
 - les modalités de suivi des incidences du projet et mesures prises.
- ARTICLE 12 :** Au vu des éléments cités ci-dessus, le projet peut être accordé sous réserves de respecter les mesures prévues en phase chantier et phase d'existence du projet visant à éviter et réduire les incidences potentielles du projet sur l'environnement ainsi que les mesures compensatoires pour les incidences du projet sur l'environnement qui ne peuvent être ni évitées ni réduites. Ces mesures sont précisées dans l'étude d'impact, notamment dans le résumé non technique en pages 60 à 69 de l'étude d'impact ainsi que dans le document annexe cité ci-dessus.

ARTICLE 13 : Le maître d'ouvrage devra également respecter l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) en date du 28/06/2021 joint au présent arrêté.

ARTICLE 14 : L'étude d'impact du projet peut être consultée en mairie de Sessenheim et auprès du maître d'ouvrage de l'opération autorisée par le présent arrêté.

ARTICLE 15 : Dans les 8 jours suivant sa délivrance, le présent arrêté sera publié par voie d'affichage pendant 2 mois à la mairie de Sessenheim où le dossier de permis d'aménagement et ses annexes pourront être consultés.

Conformément aux dispositions de l'article R. 424.15 du Code de l'Urbanisme mention du présent permis d'aménager devra être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur dès la notification de l'arrêté et pendant toute la durée du chantier.

ARTICLE 16 : Le projet portant sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre 1er du livre II du code de l'environnement ou à autorisation environnementale en application de l'article L. 181-1 du code de l'environnement, l'autorisation ne peut pas, conformément à l'article L. 425-14 du code de l'urbanisme, être mise en œuvre avant la délivrance de la décision d'acceptation mentionnée au II de l'article L. 214-3 du code de l'environnement ou de l'autorisation mentionnée à l'article L. 181-1 du même code.

SESSENHEIM, le
Le Maire,



15 novembre
2021

Raymond RIEPINGER

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L 2131.2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception. La présente décision est également transmise à l'autorité environnementale

INFORMATION

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. 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 ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. 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.
- Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis d'aménager adresse à la mairie une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires.
- A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis d'aménager est adressée à la mairie.
- En application des dispositions des articles L 442.14 du Code de l'Urbanisme, avant l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement, toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement au présent arrêté éventuellement modifié.
- En application de l'article L 442.9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme du lotissement cesseront de s'appliquer au terme de 10 ans si à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- Ces dispositions ne remettent pas en cause les règles contractuelles liant les colotis contenues dans le cahier des charges.
- Le lotisseur informera les acquéreurs de lots que les articles 16 et 44 du règlement sanitaire départemental (ouvrages et réseaux particuliers - eau potable et assainissement) devront être observés (cf. notice jointe au présent arrêté).

DELAI ET VOIE DE RECOURS

- **Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception.**
Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application information "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Tout recours administratif ou contentieux doit, sous peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R 600-1 du code de l'urbanisme).

- **Durée de validité du permis d'aménager :**

Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 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 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.

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.

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.

En cas de recours le délai de validité du permis 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

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) bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- **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.