



PRÉFET
DU HAUT-RHIN
Liberté
Égalité
Fraternité

dossier n° PA 068 380 23 E0001

date de dépôt : 31 octobre 2023
demandeur : AMENAGEMENT 3F, représenté par
BENNATAN Michaël
pour : la création d'un lotissement de 4 lots
adresse terrain : rue des Sources, à Wolschwiller
(68480)

Commune de Wolschwiller

Publié le 8/3/2024

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de l'État

Le Maire de Wolschwiller,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 31 octobre 2023 par AMENAGEMENT 3F, représenté par BENNATAN Michaël demeurant 14 rue du 22 Janvier, Reiningue (68950) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 4 lots ;
- sur un terrain situé rue des Sources, à Wolschwiller (68480) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'affichage en mairie de la demande de permis d'aménager le 02/11/2023 ;

Vu l'avis favorable du Maire du 02/11/2023 ;

Vu le permis délivré tacitement le 31/01/2024 ;

Vu la lettre de saisine relative à la procédure contradictoire envoyée le 13/02/2024 ;

Vu l'absence d'observations présentées par AMENAGEMENT 3F, représenté par BENNATAN Michaël ;

Vu l'avis avec prescriptions de la Communauté de Communes Sundgau du 08/12/2023 ;

Vu l'avis de ENEDIS - accueil raccordement électrique Besançon du 11/12/2023 ;

Vu l'avis favorable du S.D.I.S. GPRB - Service Prévention Sud du 14/12/2023 ;

Vu l'avis de la D.R.A.C. service Archéologie du 07/02/2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral SRA N° 2024/A049 du 07/02/2024 portant prescription de diagnostic archéologique ;

Considérant que le projet est situé dans une zone encore peu explorée, au coeur du village à 500 mètres d'une occupation gallo-romaine dans un contexte archéologique communal riche où sont notamment recensées d'autres occupations attribuées au Paléolithique, aux âges des métaux et au Moyen Age ;

Considérant donc que, en raison de leur nature et de leur localisation, les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et qu'il est par conséquent nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet ;

Considérant que l'article R 425-31 du code de l'urbanisme dispose que, dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager valant permis de démolir est ACCORDÉ sous réserve du respect des articles 2 à 5.

Article 2

Le présent arrêté remplace l'accord tacite obtenu le 31/01/2024.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 4.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3 000 m².

Article 4

Les prescriptions et observations figurant dans les avis des services consultés ci-joints doivent être respectées.

Article 5

La réalisation de fouilles archéologiques préventives ayant été prescrite, les travaux d'aménagement ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

Fait à Wolschwiller, le 5 mars 2024

Le Maire : M. Sylvain GABRIEL



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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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'État. 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 :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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.