



Envoyé en préfecture le 27/10/2022

Reçu en préfecture le 27/10/2022

Publié le 27/10/2022

SLO

ID : 062-216207365-20221026-PA2022_02-AR

ARRETE ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE PA 62736 22 00002 déposée le 16/03/2022 et affichée en mairie le 17/03/2022

Par DOMAINE DE LA BLOTTIERE

représentée par Monsieur VANDEMEULEBROUCKE THIERRY

Demeurant 23 RUE PAUL DUBRULE 59810 LESQUIN

Objet des travaux : Aménagement de 12 parcelles viabilisées libre de constructeurs

Adresse du terrain : RUE DE BRUGES, 62840 SAILLY-SUR-LA-LYS

LE MAIRE DE SAILLY-SUR-LA-LYS,

Vu la demande de PA 62736 22 00002 présentée le 16/03/2022 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 01/06/2022, le 05/07/2022 et le 18/08/2022 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 332-6, L421-2, L421-6, L 422-1, L 424-1, L 441-1 à L 4442-14 et R421-19 à R 421-22, R 442-1 à R 442-25 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08/04/2021 ;

Vu la délibération en date du 08/04/2021 instaurant la procédure de déclaration préalable à l'égard des clôtures ;

Vu la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) conclue entre la société Domaine de la Blottière et la commune de Sailly-sur-la-Lys ;

Vu la décision de non-opposition au projet de la Police de l'Eau en date du 08/12/2020 ;

Vu l'Etude d'Impact relative au projet d'aménagement ;

Vu la saisine de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts de France, Autorité Environnementale, en date du 07/04/2021 dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager n° PA 62736 20 00002 et PA 62736 20 00003 ;

Vu le mémoire en réponse de la MRAe Hauts de France en date du 07/06/2021 ;

Vu la décision n°2021-52 du 20/05/2021 par laquelle le Maire de la commune de Sailly-sur-la-Lys, par délégation du Conseil municipal, a défini les modalités de la participation du public par voie électronique ;

Vu la procédure de participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du mercredi 16 juin 2021 au jeudi 15 juillet 2021 ;

Vu la synthèse des observations recueillies lors de la procédure de participation du public par voie électronique ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 14/04/2022 ;

Vu l'avis du SDIS du Pas de Calais en date du 22/04/2022 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental du Pas de Calais en date du 05/05/2022 ;

Vu l'avis de la DRAC-Service Régional de l'Archéologie reçu le 16/05/2022 ;

Vu l'avis des services assainissement, eau potable et incendie de NOREAD ;
Vu l'avis de la CCFL – service voirie en date du 06/07/2022 ;
Vu l'avis du SCOT Flandre et Lys en date du 07/10/2022 ;

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022
Publié le 27/10/2022
ID : 062-216207365-20221026-PA2022_02-AR

Considérant l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

Considérant que le projet qui porte sur la création de 12 lots présente, au vu de son ampleur, un risque particulier ;

Considérant la sous-section 3 : "Equipements et réseaux", paragraphe 1 : "Desserte par les voies publiques ou privées" du règlement de la zone 1AU du PLU qui dispose que : « *Voirie : Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés. La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères (...)* » ;

Considérant que le projet, dont le terrain d'assiette est implanté au sein de la zone 1AU du PLU susvisé, prévoit la réalisation de voiries nouvelles ;

Considérant la sous-section 3 : "Equipements et réseaux", paragraphe 2 : "Desserte par les réseaux" du règlement de la zone 1AU du PLU qui dispose que :

« Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

(...)

Eaux pluviales :

A défaut de récupération des eaux de pluie, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur » ;

Considérant que le projet, dont le terrain d'assiette est implanté au sein de la zone 1AU du PLU susvisé, prévoit la réalisation de 12 lots avec création de nouveaux réseaux d'eau potable et d'assainissement ;

ARRETE

Envoyé en préfecture le 27/10/2022

Reçu en préfecture le 27/10/2022

Publié le 27/10/2022

ID : 062-216207365-20221026-PA2022_02-AR

SLO

Article 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit sous les prescriptions énoncées aux articles suivants.

Article 2 : La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux dispositions applicables en matière d'urbanisme et d'architecture sur le territoire de la commune de **SAILLY-SUR-LA-LYS** ainsi qu'au plan et au règlement de construction joints respectivement en annexe du présent arrêté.

Article 3 : La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est fixée à 3 000,00 m² et répartie suivant le règlement de construction.

Article 4 : Les travaux dont le programme et les conditions de réalisation sont définis dans les annexes jointes au présent arrêté devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la date de délivrance du présent arrêté en application du décret n°2014-1661 susvisé.

A défaut, le présent arrêté sera caduc.

Les travaux sont effectués selon les prescriptions et en accord avec les différents services concessionnaires.

Article 5 : Le lotisseur devra informer chaque acquéreur de lot que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cesseront de s'appliquer au terme d'un délai de 10 années à compter de la délivrance de la présente autorisation de lotir dans les conditions prévues à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme.

Article 6 : Les prescriptions relatives à la défense extérieure contre l'incendie et l'accessibilité, émises par le **SDIS du Pas de Calais** dans son avis ci-annexé, seront strictement respectées.

Le Bureau Prévision du Groupement Territorial Centre du SDIS 62 sera consulté pour la finalisation de la DECI.

La réalisation et la reconnaissance opérationnelle initiale de la DECI devront être effectives avant l'achèvement des travaux de construction.

Article 7 : Les prescriptions émises par le **service voirie de la CCFL** seront strictement respectées.

Article 8 : Les prescriptions émises par **Noréade** dans ses avis ci-annexés seront strictement respectées.

Fait à SAILLY-SUR-LA-LYS, le 26 octobre 2022.

Le Maire,
Jean-Claude THOREZ



DGS

Observations :

Electricité :

Le dossier a été instruit sur la base d'une puissance de raccordement de 97 kVA tri

Envoyé en préfecture le 27/10/2022

Reçu en préfecture le 27/10/2022

Publié le 27/10/2022

SLO

ID : 062-216207365-20221026-PA2022_02-AR

Voirie :

Les traversées de chaussée pour les raccordements aux réseaux des concessionnaires devront être réalisées par fonçage.

Le pétitionnaire devra présenter un dossier de prise en considération (DPC) pour la création d'un giratoire sur la route départementale 174^{F2}. Ce DPC devra également détailler le raccordement des accès des n°259 et 290.

Une convention devra être établie entre le pétitionnaire et/ou la commune et le Département du Pas-de-Calais concernant la réalisation du futur giratoire, son entretien (etc...).

Vestiges archéologiques :

Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis à jour, ils doivent être signalés immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article L 322-2 du code pénal.

Risque retrait-gonflement des argiles :

La Commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.

Avant tout engagement de travaux, et conformément au décret n°2019-495, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et à la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. Si cette étude révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Taxes :

Le pétitionnaire est informé qu'il est redevable de taxes (taxe d'aménagement, redevance d'archéologie préventive, etc.). Ces taxes sont payables en deux fractions ou en un versement unique lorsque le montant dû n'excède pas 1500 € par imposition ou en cas de délivrance de permis modificatif. La première fraction ou le versement unique doit être payé 12 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. La deuxième fraction éventuelle est due 24 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Afin d'estimer ce montant (pouvant être élevé), il vous est fortement recommandé d'utiliser le simulateur de calcul disponible sur le site internet du Ministère du logement: <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-d-amenagement-571>. Le montant indiqué par le simulateur vous donne une appréciation de la taxe à payer au regard des éléments que vous aurez précisés.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

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.

En cas de recours contre le permis le délai de validité 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.

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.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Le 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.

Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, s'il y a lieu le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisée 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 par ailleurs 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.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions du code des assurances.

Envoyé en préfecture le 27/10/2022
Reçu en préfecture le 27/10/2022

Publié le 27/10/2022



ID : 062-216207365-20221026-PA2022_02-AR

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

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 au moyen de l'application informatique télérécour citoyens accessible par le biais du site 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).

DROITS DES TIERS

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

ATTENTION : L'AUTORISATION N'EST DEFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT

Recours des tiers :

Dans le délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain, conformément aux dispositions ci-dessus, la légalité de l'autorisation peut être contestée par un tiers. L'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Retrait :

L'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation pour retirer celle-ci si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

Envoyé en préfecture le 27/10/2022

Reçu en préfecture le 27/10/2022

Publié le 27/10/2022



ID : 062-216207365-20221026-PA2022_02-AR