



ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE PC 62736 22 00033 déposée le 30/06/2022 et affichée en mairie le 30/06/2022

Par SAS MAVAN PROMOTION

représentée par Monsieur VANDEMEULEBROUCKE THIERRY

Demeurant 23 RUE PAUL DUBRULE 59810 LESQUIN

Objet des travaux : Construction d'une Maison de Services

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

LE MAIRE DE SAILLY-SUR-LA-LYS,

Vu la demande de PC 62736 22 00033 présentée le 30/06/2022 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 30/08/2022 et le 13/10/2022 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 332-6, L421-1, L421-6, L 422-1, L 424-1, L 431-1 à L 433-7 et R421-1, R 421-14 à R 421-16 ;

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

Vu l'arrêté accordant le permis d'aménager n° PA 62736 20 00002 en date du 02/08/2021, modifié le 14/03/2022 et le 31/03/2022 relatif au lotissement dénommé « Cœur de Village IA » ;

Vu l'avis de la DRAC-Service Régional de l'Archéologie reçu le 27/07/2022 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 27/07/2022 ;

Vu l'avis des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 08/08/2022 ;

Vu l'avis favorable de la Commission de Sécurité de l'arrondissement de Béthune contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP en date du 22/09/2022 ;

Vu l'avis de la Commission d'Accessibilité aux personnes handicapées des établissements et installations recevant du public en date du 07/11/2022 ;

Considérant l'article R442-18 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :*

- a) *Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;*
- b) *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 le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;*
- c) *Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire 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 L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation » ;*

Considérant que le permis d'aménager n° PA 62736 20 00002 a été délivré sur la construction de logements collectifs et d'une cellule commerciale ; que le projet porte sur la construction de logements collectifs et d'une cellule commerciale ; que, des lors, le permis de construire peut être délivré sous réserve que celui-ci ne soit mis en œuvre que lorsque les travaux seront achevés ;

Considérant que l'article L 425-3 du Code de l'Urbanisme dispose que « Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L 123-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions » ;

Considérant que la Commission de Sécurité de l'arrondissement de Béthune contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP, saisie en vertu des dispositions de l'article L 425-3 précité, a prononcé un avis favorable assorti de prescriptions destinées à assurer la conformité du projet aux règles de sécurité incendie ;

Considérant que la Commission d'Accessibilité aux personnes handicapées des établissements et installations recevant du public, saisie en vertu des dispositions de l'article L 425-3 précité, a prononcé un avis favorable assorti de prescriptions destinées à assurer la conformité du projet aux règles d'accessibilité prévues à l'article L 111-8 du code de la construction et de l'habitation ;

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

"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 le raccordement des constructions au réseau d'assainissement ;

Considérant que le point 6°) Clôtures du règlement de construction du lotissement Cœur de Village IA dispose que : « L'habillage des coffrets techniques doit être réalisé soit dans le même ton de brique que la construction principale et de hauteur maximale 1m50, soit avec des plantations autour des coffrets techniques » ;

Considérant que le projet, dont le terrain d'assiette est implanté au sein lotissement Cœur de Village IA susvisé, prévoit la pose de coffrets techniques ;

ARRETE

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le 19/12/2022

ID : 062-216207365-20221216-PC22_33-AU

SLO

Article 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants.

Article 2 : Le permis de construire ne pourra être mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés.

Article 3 : Les prescriptions émises par la **Commission de Sécurité** et la **Commission d'Accessibilité** dans leurs avis ci-annexés devront être strictement respectées.

Article 4 : Les prescriptions émises par **Noréade** dans ses avis ci-annexés seront strictement respectées.

Article 5 : L'habillage des coffrets techniques devra être réalisé soit dans le même ton de brique que la construction et de hauteur maximale 1m50, soit avec des plantations autour des coffrets techniques.

Fait à SAILLY-SUR-LA-LYS, le **16 DEC. 2022**

Le Maire,
Jean-Claude THOREZ



DGS

Observations :

Accessibilité :

Conformément à l'arrêté du 22 mars 2007 (modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007), une attestation de conformité du projet aux règles d'accessibilité devra être établie à l'achèvement des travaux par un contrôleur technique ou un architecte autre que l'auteur du projet.

Assainissement :

La construction sera soumise à la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) prévue par les articles L 1331-7 et L 1331-7.1 du code de la Santé Publique (CSP). **Le montant de la PFAC est estimé à 3416,20 euros.**

Eau potable :

Le pétitionnaire est informé qu'il n'existe pas de conduite permettant d'envisager la desserte du projet en eau potable.

Réseau d'électricité :

Le dossier a été instruit sur la base d'une puissance de raccordement de 36 kVA triphasé.

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 versement unique est autorisé. 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 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

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 télerecours 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.