Envoyé en préfecture le 28/06/2023
Reçu en préfecture le 28/06/2023
Publié le 28/06/2023
ID : 062-216207365-20230627-PA2023_01-AI

ARRETE ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE PA 62736 23 00001 déposée le 03/03/2023 et affichée en mairie le 03/03/2023

Par SAS MAVAN AMENAGEUR

représentée par Monsieur VANDEMEULEBROUCKE Thierry

Demeurant 23 Rue Paul Dubrule 59810 LESQUIN

Objet des travaux : Création d'un lot unique à usage d'habitation, pour une surface totale de 1009 m² et une superficie de plancher maximale autorisée de 300m². Ce lot se situe dans un périmètre de covisibilité d'un bâtiment classé au titre des Monuments Historiques et est desservi par les Aménagements du programme "COEUR DE VILLAGE IA".

Adresse du terrain : 1402 Rue de la Lys, 62840 SAILLY-SUR-LA-LYS

LE MAIRE DE SAILLY-SUR-LA-LYS,

Vu la demande de PA 62736 23 00001 présentée le 03/03/2023 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 27/03/2023 ;

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 l'article L 621-31 du Code du Patrimoine (article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques) ;

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

Vu l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31/03/2023 ;
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 07/04/2023 ;
Vu l'avis des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 04/05/2023 ;
Vu l'avis du SDIS du Pas de Calais en date du 22/05/2023 ;
Vu l'avis réputé favorable de la DRAC-Service Régional de l'Archéologie ;

Considérant que l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme 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 prévoit la création d'un lotissement et constitue un risque particulier ;

Considérant la sous-section *3) Equipements et réseaux*, paragraphe *2) Desserte par les réseaux* du règlement de la zone Ub 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.

Envoyé en préfecture le 28/06/2023
Reçu en préfecture le 28/06/2023
Publié le 28/06/2023
ID : 062-216207365-20230627-PA2023_01-AI

Observations :

Conformément à l'avis de Monsieur d'Architecte des Bâtiments de France ci annexé en date du 31/03/2023 :
« Afin de favoriser l'insertion de ce projet dans son environnement urbain et paysager, il conviendrait de respecter les recommandations suivantes :
La future construction s'implante dans un village aux qualités traditionnelles préservées, et en abord d'un monument historique protégé.
Il conviendra donc, dans le respect de cet environnement remarquable, de porter un soin tout particulier à l'implantation de la construction, à son vocabulaire architectural et à la réalisation d'une clôture. Le traitement paysager devra être particulièrement soigné.
Remarques concernant le projet de construction proposé :
- Les tuiles devraient être d'aspect petit moule (minimum 20 au m²), être d'une couleur rouge ou brun-rouge uniforme, sans nuances ni effet flammé.
- Les gouttières et descentes d'eau pluviales devraient être -soit en zinc naturel, -soit de même couleur que l'enduit/les joints de maçonnerie de façade, à savoir beige clair.
- Les briques devraient être de même aspect et couleur que les briques anciennes traditionnelles de la région. Elles devraient être d'une teinte rouge naturelle, dans une gamme similaire au "Briques de Pays" ou "Moulée main". L'appareillage devrait être traditionnel, les joints être réalisés de couleur beige ou sable (éviter le gris-ciment ou le blanc), légèrement en creux.
- Il conviendrait d'éviter la mise en œuvre de menuiseries blanches, grises ou noires, dont l'aspect neutre et froid nuit au caractère domestique de cette construction d'habitation. Des teintes blanc-cassé, beige, ou légèrement colorées devraient être préférées.
- Les coffres de volet roulants devraient être installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.
- La porte d'entrée devrait être sans ouvertures arrondies, triangulaires ou fantaisie.
- La porte de garage devrait être composée de fines lames verticales ou horizontales (proscrire une porte sectionnelle associée à un vocabulaire industriel).
- Les surfaces extérieures de stationnement ou de roulement devraient privilégier les revêtements perméables ou végétalisés (revêtement pavé, sablé, enherbé...).
- Le jardin devrait être maintenu avec une forte dominante végétale, participant de la qualité du cadre de vie et du caractère identitaire de la ville.
Si une clôture était installée, celle-ci ne devrait pas être constituée de grillages rigides, dont le vocabulaire renvoie aux clôtures des zones industrielles ou commerciales, et sont incompatibles avec le caractère domestique de ce quartier. Pour favoriser son insertion dans l'environnement urbain et paysager, la clôture devrait être constituée de grillage souple, sans soubassement de béton brut, doublée d'une haie végétale ».

Assainissement :
L'assainissement devra être prévu de type séparatif avec rejet direct. Le logement devra être équipé d'une boite de raccordement au réseau public « Eaux Usées » et une autre au réseau « eaux pluviales ». Il convient de séparer strictement les eaux usées des eaux pluviales dans l'emprise du projet et de les raccorder sur les réseaux correspondants mis en place dans le cadre du lotissement dont les travaux sont en cours. Les réseaux du lotissement ne seront pas rétrocédés et il convient de prendre contact avec l'aménageur qui en fixera les conditions techniques et financières. A noter qe les travaux devront être en tous points conformes au CCTP de NOREADE pour ne pas compromettre une future demande de rétrocession des réseaux.

Les eaux pluviales pourront rejoindre le réseau public existant sans traitement préalable.

Le raccordement des eaux usées domestiques est obligatoire, sans interposition de dispositifs tels que fosses septiques toutes eaux, bac décanteur-dégraisseur pour le logement.

Le projet sera soumis 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. Le montant de cette PFAC sera précisé dans le permis de construire à venir.

Electricité :
Le dossier a été instruit sur la base d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

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.

Envoyé en préfecture le 28/06/2023
Reçu en préfecture le 28/06/2023
Publié le 28/06/2023
ID : 062-216207365-20230627-PA2023_01-AI

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.

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 télérecours 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 28/06/2023
Reçu en préfecture le 28/06/2023
Publié le 28/06/2023
ID : 062-216207365-20230627-PA2023_01-AI

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 :
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 Ub du PLU susvisé, prévoit le raccordement au réseau d'assainissement ;

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit sous réserve du respect des 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 300 m² et répartie suivant le règlement de construction.

Article 4 : 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 5 : Les prescriptions émises par le **SDIS du Pas-de-Calais** dans son avis ci-annexé seront strictement respectées

Article 6 : Les prescriptions émises par **NOREADE** dans ses avis ci-annexés seront strictement respectées.

Fait à SAILLY-SUR-LA-LYS,
le 27 juin 2023
Le Maire,
Jean-Claude THOREZ

MAIRIE DE SAILLY-SUR-LA-LYS RF 62840