



Envoyé en préfecture le 10/08/2023

Reçu en préfecture le 10/08/2023

Publié le 10/08/2023

ID : 062-216207365-20230807-PC2023_07-AI



ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE PC 62736 23 00007 déposée le 10/05/2023 et affichée en mairie le 12/05/2023

Par Monsieur Robin LEBLON et Madame Pauline DELAUX

Demeurant 34 rue de Lille 59136 WAVRIN

Objet des travaux : Construction d'un pavillon individuel

Adresse du terrain : rue du Fief 62840 SAILLY-SUR-LA-LYS

LE MAIRE DE SAILLY-SUR-LA-LYS,

Vu la demande de PC 62736 23 00007 présentée le 10/05/2023 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 04/07/2023 ;

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'avis de la SNCF en date du 07/07/2023 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 17/07/2023 ;

Vu l'avis des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 19/07/2023 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental du Pas de Calais en date du 03/08/2023 ;

Considérant que l'article R111-2 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 est situé à proximité d'une voie ferrée (servitude T1) ; que le projet est concerné par un risque particulier ;

Considérant que le point 2), paragraphe 1, sous-section 2 du règlement de la zone Ub du PLU susvisé dispose que : « *Dans le cas de la création d'un logement en double rideau, la nouvelle construction principale (ou l'extension d'une construction principale existante en 2nd rideau), doit observer un recul minimal de 10 mètres depuis la construction principale existante en 1er rideau* » ;

Considérant que le projet, dont le terrain d'assiette se situe au sein de la zone Ub du PLU susvisé, prévoit la construction d'un logement en second rideau ;

Considérant que le point 1), paragraphe 3, sous-section 2 du règlement de la zone Ub du PLU susvisé dispose que : « *Un habillage des coffrets techniques est obligatoire (muret technique ou haie / végétation)* » ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison à usage d'habitation et prévoit la pose de coffrets techniques ;

ARRETE

Envoyé en préfecture le 10/08/2023

Reçu en préfecture le 10/08/2023

Publié le 10/08/2023

ID : 062-216207365-20230807-PC2023_07-AI



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

Article 2 : Les prescriptions émises par la **SNCF** dans leur avis ci-annexé devront être strictement respectées.

Article 3 : La construction devra être implantée avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la construction principale existante en premier rideau.

Article 4 : Conformément aux pièces du dossier, l'habillage des coffrets techniques devra être réalisé avec des haies.

Fait à SAILLY-SUR-LA-LYS,

Le 07 août 2023

Le Maire,
Jean-Claude THOREZ



Observations :

DGS

Eau potable :

Le projet devra être raccordé au réseau public d'eau potable par un branchement particulier à la charge du pétitionnaire. Le propriétaire devra faire une déclaration préalable à l'installation de la cuve de récupération d'eau de pluie auprès de Noréade.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit réaliser une installation d'Assainissement Non Collectif dans sa propriété, conformément à la réglementation en vigueur et en collaboration avec le Service Assainissement Non Collectif de Noréade.

Réseau d'électricité :

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.

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 et qu'il devra effectuer une déclaration auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts) sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "Biens immobiliers".

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.