



Envoyé en préfecture le 15/09/2023

Reçu en préfecture le 15/09/2023

Publié le 15/09/2023

ID : 062-216207365-20230914-PA23_02-AU



ARRETE ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE PA 62736 23 00002 déposée le 15/06/2023 et affichée en mairie le 15/06/2023

Par Communauté de Communes Flandre Lys

représentée par Monsieur HURLUS Jacques

Demeurant 500 rue de la Lys 59253 LA GORGUE

Objet des travaux : Aménagement de la Z.A. "Moulin Madame" et demande de différé des travaux de finition et de vente par anticipation des lots

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

LE MAIRE DE SAILLY-SUR-LA-LYS,

Vu la demande de PA 62736 23 00002 présentée le 15/06/2023 ;

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

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation Vallée de la Lys Aval approuvé le 21/07/2005 ;

Vu l'avis du SCOT en date du 03/07/2023 ;

Vu l'avis de la DRAC-Service Régional de l'Archéologie en date du 10/07/2023 ;

Vu l'avis du SDIS du Pas de Calais en date du 10/07/2023 ;

Vu l'avis de Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge (VDK) en date du 10/07/2023 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental du Pas de Calais en date du 13/07/2023 ;

Vu l'avis des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 13/07/2023 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 19/07/2023 ;

Vu l'avis des Voies Navigables de France (VNF) en date du 09/08/2023 ;

Vu la décision de la DREAL en date du 03/07/2023 de ne pas soumettre le projet à la réalisation d'une étude d'impact ;

Vu l'engagement de la Communauté de Communes Flandre Lys, représentée par Monsieur HURLUS Jacques, en date du 04/09/2023 de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté ;

Vu l'accord de la Communauté de Communes Flandre Lys, représentée par Monsieur HURLUS Jacques, en date du 04/09/2023 pour la prise en charge de l'extension du réseau d'électricité ;

Considérant l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, (...) L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve*

que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour répondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures » ;

Considérant que, dans son courrier ci-annexé en date du 19/07/2023, ENEDIS indique que le projet nécessite une extension de réseau avec contribution financière due par la commune, que celle-ci n'excède pas 100 mètres et ne pourra desservir, à terme, d'autres constructions ;

Considérant que la Communauté de Communes Flandre Lys, représentée par Monsieur HURLUS Jacques, a donné son accord, ci-annexé en date du 04/09/2023, pour prendre en charge cette extension de réseau ;

Considérant que l'article R 442-13 du Code de l'urbanisme dispose que « Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R. 442-14 ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R. 442-14. Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R. 442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R. 442-15 » ;

Considérant que dans le dossier figure bien l'engagement de la Communauté de Communes Flandre Lys, représentée par Monsieur HURLUS Jacques, de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté ;

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 qui porte sur la création d'une Zone d'Activité de 16 lots présente, au vu de son ampleur, un risque particulier ; qu'il y a lieu d'assurer la DECI et l'accessibilité des secours ;

Considérant que le paragraphe 2) *Desserte par les réseaux*, sous-section 3, du règlement de la zone U du PLU susvisé 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 résiduelles des activités :

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par des 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 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 » ;

Envoyé en préfecture le 15/09/2023
Reçu en préfecture le 15/09/2023
Publié le 15/09/2023
ID : 062-216207365-20230914-PA23_02-AU

Considérant que le projet, dont le terrain d'assiette est implanté au sein de la zone Ue du PLU, prévoit la création de nouveaux réseaux d'assainissement ;

Considérant que l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dispose que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres » ;

Considérant que le règlement du PLU susvisé a identifié un élément du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, à savoir un cimetière militaire allemand ;

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 15 225 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 : En application de l'alinéa 4 de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme, les frais liés aux travaux d'extension de réseaux sont mis à la charge du demandeur. Le montant estimé est repris dans l'avis d'ENEDIS ci-annexé.

Article 7 : L'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots par anticipation et de différer les travaux de finition prendra effet à compter de la réalisation effective des travaux, excepté ceux correspondant à la réalisation du revêtement définitif des voies, à l'éclairage et aux espaces verts.

Les travaux de terrassements, nivellement, plate-forme de voirie et tous autres travaux de voirie et réseaux sous celle-ci devront être achevés avant le 15/10/2025 pour tous les lots.

Envoyé en préfecture le 15/09/2023
Reçu en préfecture le 15/09/2023
Publié le 15/09/2023
ID : 062-216207365-20230914-PA23_02-AU

L'ensemble des travaux prévus au programme à savoir les travaux cités précédemment ainsi que les travaux de finition : borduration, caniveaux, trottoirs, couche de roulement définitive, espaces verts, éclairage public, devront être achevés avant le 15/10/2026 pour tous les lots.

Article 8 : Les prescriptions émises par le **SDIS** dans son avis ci-annexé seront strictement respectées.

Article 9 : Les prescriptions émises par **NOREADE** dans son avis ci-annexé seront strictement respectées.

Article 10 : Conformément à l'avis de **VDK** ci-annexé :

- Un recul minimum de 6 mètres devra être respecté par rapport à la rue de la Lys, au niveau des limites sud des lots 12 et 13 ;
- Une végétalisation dense de cette bande de recul devra être effectuée afin de conserver un environnement calme et harmonieux aux abords du cimetière militaire et de limiter l'impact visuel des futures constructions sur ces lots.

Fait à SAILLY-SUR-LA-LYS, le 14 SEP. 2023

Le Maire,
Jean-Claude THOREZ



Observations :

DGS

Electricité :

Cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération (à la charge du pétitionnaire). Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ENEDIS afin de définir l'emplacement de ce poste de transformation.

Des travaux d'extension de réseau sur le terrain d'assiette de l'opération sont à prévoir à la charge financière du pétitionnaire.

Voirie :

Conformément à l'avis du Conseil Départemental du Pas-de-Calais, les traversées de chaussées pour les raccordements aux réseaux des concessionnaires devront être réalisées par fonçage.

Une demande d'alignement devra être adressée aux services du Conseil Départemental afin de définir l'implantation des coffrets.

Une demande de permission de voirie devra être adressée aux services du Conseil Départemental en cas d'intervention sur le domaine public (aménagement d'accès, rejet de refoulement, ...).

Le projet du demandeur doit tenir compte et s'adapter à l'environnement existant et notamment de la présence d'arbres sur le domaine public.

Le projet d'aménagement du carrefour de la future zone d'activités et de la RD945 devra faire l'objet d'un dossier de prise en considération auprès des services du Conseil Départemental.

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 conviendra 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 en 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, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Envoyé en préfecture le 15/09/2023
Reçu en préfecture le 15/09/2023
Publié le 15/09/2023
ID : 062-216207365-20230914-PA23_02-AU

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 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.

Envoyé en préfecture le 15/09/2023

Reçu en préfecture le 15/09/2023

Publié le 15/09/2023



ID : 062-216207365-20230914-PA23_02-AU