



COMMUNE DE
VIEILLE-EGLISE

DELIVRANCE PERMIS D'AMENAGER
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N°PA 062852 24 00001

Dossier déposé le 09/07/2024 et complété le 30/10/2024

Demandeur :	SOPAL représentée par Monsieur BLONDEL YANN	Surface de plancher existante :
Demeurant à :	31B rue de la Pannerie 59170 CROIX	Surface de plancher créée :
pour :	Lotissement de 22 lots libres et de 1 îlot	Surface de plancher démolie :
sur un terrain sis :	rue du Marais 62162 VIEILLE-EGLISE	Destination :
Référence(s) cadastrale(s)	AL71, AL70	Nombre de logements créés :
Superficie du terrain	30 000,00	Nombre de logements démolis

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé le 25/09/2018 et modifié le 07/12/2023

Vu l'affichage de l'avis de dépôt en mairie en date du

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service régional de l'archéologie en date du 06/08/2024 (annexé au présent arrêté)

Vu l'arrêté du Préfet de Région en date du 01/08/2024 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique (annexé au présent arrêté)

Vu l'avis du Service Départemental Incendie Secours – Groupement Ouest – en date du 30/08/2024 (annexé au présent arrêté),

Vu l'avis des services ENEDIS – ARE Nord-Pas-de-Calais – en date du 31/07/2024 (annexé au présent arrêté),

Vu l'avis du Service assainissement de la Communauté de communes de la région d'Audruicq (CCRA) en date du 02/08/2024 (annexé au présent arrêté),

Vu l'avis de CapFibre en date du 13/08/2024 (annexé au présent arrêté),

Considérant l'article R425-31 du Code de l'urbanisme qui dispose que

« Lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions »,

Considérant l'arrêté préfectoral prescrivant un diagnostic archéologique en date du 01/08/2024 sur le terrain d'assiette de l'opération,

Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-2

« 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 Service Départemental d'Incendie et Secours a émis un avis favorable assorti de prescriptions destinées à assurer la sécurité du projet vis-à-vis du risque incendie,

Considérant dès lors que des prescriptions doivent être imposées pour assurer la sécurité des biens et des personnes, et que le projet ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Considérant l'article 15 de la zone 1AU du règlement du PLUI susvisé, relatif à la desserte par les réseaux, qui dispose que :

« *b. Assainissement*

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)... »,

Considérant que le projet nécessite un raccordement au réseau public d'assainissement,

DÉCIDE

Article 1

Le Permis d'aménager est accordé sous réserve des prescriptions de l'article 2 et suivants

Article 2

Les travaux ne pourront être entrepris avant la fin des fouilles archéologiques.

La durée de validité du permis de construire, de lotissement est prolongée à concurrence de la durée de réalisation des fouilles.

Article 3

Les prescriptions contenues dans le rapport (dont copie ci-jointe annexée au présent arrêté) des Services d'Incendie et de Secours devront être strictement respectées.

Les prescriptions émises par le service assainissement de la CCRA seront strictement respectées.

Article 4

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **23**.

La surface de plancher (SP) maximale autorisée pour les constructions est de **5400 m²** pour l'ensemble du lotissement.

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée conformément aux plans ou tableaux joints à la demande.

L'édification des constructions et l'aménagement des parcelles devront respecter les dispositions du plan de composition joint en annexe PA04, du règlement de lotissement joint en annexe PA10 et du règlement de la zone 1AU.

Article 5

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux programme et plans des équipements joints à la demande.

A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) sera adressée à la mairie, par le lotisseur.

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution de tous les travaux prescrits par la présente décision.

Article 6

La délivrance des permis de construire à l'intérieur du lotissement ne pourra intervenir qu'après dépôt de la déclaration (DAACT).

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé 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 également 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.

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.

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 auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à votre égard.

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.

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

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. 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). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Article 7

En application de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement cesseront d'être applicables au-delà de 10 ans à compter du présent arrêté, conformément à l'article L442-9 du code de l'urbanisme.

A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune demeureront applicables.

Toute autre disposition de droit privé restera opposable.

Fait à VIEILLE-EGLISE

Le 17/02/2025



Le Maire

Nom : Leureay

Prénom : Olivier

DATE D'AFFICHAGE EN MAIRIE :

DATE DE TRANSMISSION AU CONTROLE DE LEGALITE :

OBSERVATIONS PARTICULIERES :

- L'attention du pétitionnaire est attirée sur les **observations émises par CAP FIBRE dans son avis susvisé** (cf. copie jointe)

- **La présente autorisation ne dispense pas le pétitionnaire de satisfaire aux obligations issues de la loi sur l'Eau** (loi n° 92-3 du 03/01/1992).

- L'attention du demandeur est attirée sur l'article L.342-21 du code de l'énergie qui précise que lorsque le raccordement au réseau public d'électricité est rendu nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, **le coût de ce raccordement est financé par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition** (et ce, même en cas d'extension importante du réseau). **Cette contribution peut représenter un coût non négligeable.** Le futur propriétaire est donc fortement invité à se renseigner auprès du gestionnaire du réseau électrique afin de s'assurer que sa capacité de financement lui permettra de raccorder son projet au réseau public d'électricité.

La puissance de raccordement électrique pour laquelle **ce dossier a été instruit est de 155kVA triphasé.**

- La commune où se situe le projet est concernée par l'existence du **phénomène de retrait-gonflement des sols argileux : le terrain est situé en zone d'aléa moyen.** Il est rappelé au demandeur que les dispositions législatives et réglementaires prévues aux articles L. 112-20 à 25 et R. 112-5 à 10 du Code de la construction et de l'habitation sont potentiellement applicables à son projet. Ces dispositions peuvent notamment rendre obligatoire la réalisation d'une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet certains travaux de construction.

- La présente autorisation est soumise au paiement d'une **taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive.** Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts. Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L 331-24 du code de l'urbanisme.