



COMMUNE DE
SAINT-OMER-CAPELLE

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

DOSSIER N°PA 062766 22 00002

Dossier déposé le 24/10/2022 et complété le 31/01/2023

Demandeur :	SOPAL représentée par Monsieur BLONDEL YANN
Demeurant à :	31b Rue de la Pannerie 59170 Croix
pour :	CREATION D'UN LOTISSEMENT DE 29 LOTS ET 2 ILOTS
sur un terrain sis :	, RESIDENCE LES ALOUETTES 62162 SAINT-OMER-CAPELLE
Référence(s) cadastrale(s)	AI101, AI201, AI238
Superficie du terrain	31 527,00

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 25/09/2018 et modifié le 14/12/2021
Vu l'affichage de l'avis de dépôt en mairie en date du 24/10/2022

Vu l'avis du Service AC et ANC CCRA en date du 18 novembre 2022
Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours - GROUPEMENT OUEST en date du 05 décembre 2022
Vu l'avis du Syndicat Intercommunal de la Région d'Andres en date du 06 décembre 2022
Vu l'avis du ENEDIS en date du 07 décembre 2022
Vu l'avis de la 1ère Section des Wateringues en date du 08 décembre 2022
Vu l'avis du Service Régional de l'Archéologie en date du 23 décembre 2022
Vu les pièces complémentaires en date du 31 janvier 2023
Vu l'accord de la mairie pour la prise en charge de l'extension du réseau électrique en date du 04 mai 2023
Vu l'accord de la mairie pour la prise en charge de l'aménagement des accès en date du 04 mai 2023
Vu les statuts de l'association syndicale constituée selon les termes de l'article R442-7 du code de l'urbanisme ainsi que l'engagement du lotisseur relatif à la constitution et à la réunion de cette association syndicale,

• **Considérant l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme** qui dispose que :
« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. » ;

Considérant que le projet nécessite une extension du réseau public d'électricité de 400 mètres ;

Considérant que la commune atteste prendre en charge l'extension du réseau d'électricité ;

• **Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme** qui 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 de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique ;

Considérant dès lors, que des mesures de protections des biens et des personnes doivent être prises ;

Considérant que le projet doit respecter l'intégralité des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours ;

• **Considérant l'article 1AU 15** relatif à la desserte par les réseaux du plan local d'urbanisme qui dispose que :

« Article 15: desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau. »

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement sur les parcelles AI238, AI201 et AI101 ;

Considérant alors que le projet implique une utilisation d'eau potable et d'électricité et qu'ainsi le terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau potable et desservi par un réseau électrique suffisant.

DÉCIDE

Article 1 :

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

Article 2 :

Les prescriptions émises dans l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours - GROUPEMENT OUEST visé ci-dessus, dont copie est jointe au présent arrêté, devront être strictement respectées.

L'opération sera réalisée avec une puissance de raccordement globale du projet de 177 kVA triphasé.

Les prescriptions émises dans les avis des services visés ci-dessus, dont copie est jointe au présent arrêté, devront être strictement respectées.

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 ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal

Article 3 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 29 lots et 2 ilots de 3 et 4 logements groupés locatifs minimum,

La surface de plancher (SP) maximale autorisée pour les constructions est de 6800 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 PA4, du règlement de lotissement joint en annexe PA10 et du règlement de la zone 1AU

Article 4 :

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

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

Article 5 :

Dans les cinq ans suivant l'achèvement des travaux, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenue postérieurement à l'autorisation de lotissement.

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, à compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune demeureront applicables, sauf si la majorité des colotis s'y oppose dans les conditions fixées par l'article L442-9 précité. Toutes les autres dispositions du droit privé resteront opposables

Fait à SAINT-OMER-CAPELLE

Le 15.05.2023.



Le Maire

Nom : BOULANGER

Prénom : Béatrice

DATE D’AFFICHAGE EN MAIRIE : le 17/05/2023

OBSERVATIONS PARTICULIERES :

Votre projet est susceptible de faire l'objet d'un contrôle de la conformité des travaux en cours de chantier ou à son achèvement au regard de l'autorisation délivrée, conformément à l'article L461-1 du code de l'urbanisme.

J'attire votre attention que l'obstacle au droit de visite des constructions, constitue un délit pénal défini par les articles L.461-1 du Code de l'urbanisme, et réprimé par l'article L.480-12 du Code de l'urbanisme.

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.