

**CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER**

déposée le 20/01/2017

complétée le 24/03/2017

par **SCOT'IMMO**demeurant à 68 rue de la Placette  
62340 BOUQUEHAULT

représenté par LANSBOTTE Joël

pour Création d'un lotissement de 24 lots libres et 2 macrolots

sur un terrain sis rue Georges Sand - RD 477

Surface du terrain 16780 m<sup>2</sup>

référence(s) cadastrale(s) : ZH-22 ; ZH-23

**CADRE 2 : PERMIS D'AMENAGER**

N° PA 062 139 17 00001

**Le Maire au nom de la commune**

Arrêté n° 195 / 2017

Vu la demande de permis d'aménager susvisée (cadre 1),

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/06/2010

Vu l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine en date du 07/02/2017 (annexé au présent arrêté) ;

Vu l'arrêté du Préfet de Région en date du 27/02/2017 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique (annexé au présent arrêté) ;

Vu l'avis des services ENEDIS en date du 06/03/2017 (annexé au présent arrêté) ;

Vu l'avis du Service Départemental Incendie Secours - Groupement III - en date du 28/03/2017 (annexé au présent arrêté) ;

Vu l'avis de Véolia en date du 08/03/2017 ;

Vu l'avis du Département – Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Audomarois en date du 17/02/2017 ;

Vu l'engagement de la commune en date du 18/04/2017 de réaliser les travaux de desserte de réseau public d'électricité dans un délai de un an.

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 ;

Vu la demande pour procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'arrêté ;

Vu la consignation en compte bloqué établie en l'étude de Maître PATEY-BERTIN, 72 Boulevard Constantin Senlecq 62850 LICQUES en date du 23/02/2017, selon laquelle est mise à disposition la somme nécessaire au financement des travaux de finitions, à savoir la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000 euros).

Considérant que le projet est situé dans un rayon de 500 mètres hors champ de visibilité d'immeuble inscrit ou classé et que l'architecte des bâtiments de France n'a pas à donner son accord.

Considérant que l'article L111-4 du code de l'urbanisme 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.

PA 062 139 17 00001

*Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »*

Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un réseau public d'électricité ;  
Considérant que la commune prévoit la réalisation des travaux nécessaires à la desserte du terrain dans un délai de un an.

Considérant l'article R111-4 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, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

Considérant que le terrain d'assiette du projet fait l'objet d'une notification de prescriptions de diagnostic archéologique ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme :

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »*

Considérant que le projet prévoit la création d'accès de lots et d'entrée et de sortie sur une route départementale (RD477)

## **ARRETE**

### **ARTICLE 1**

**Le permis d'aménager est accordé avec les prescriptions énumérées aux articles suivants**

### **ARTICLE 2**

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

La durée de validité du permis d'aménager est prolongée à concurrence de la durée de réalisation des fouilles.

### **ARTICLE 3**

Les lots n°s 1, 2 et 18 se situent dans un rayon de 500 mètres d'un monument historique (Abbaye Sainte Colombe). Les permis de construire déposés sur ces lots pourront être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **ARTICLE 4**

Le pétitionnaire devra solliciter l'accord de du Département - Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Audomarois avant de commencer l'implantation d'ouvrages en bordure ou sur le domaine public (compteurs, abaissés de bordures, ...) ainsi que pour toute création d'accès ou demande d'alignement.

Les accès aux lots en front à rue seront accolés il n'y aura la création d'un accès et d'une sortie uniques pour les parcelles internes du lotissement.

Les eaux pluviales ne seront pas rejetées sur le domaine public départemental.

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.

### **ARTICLE 5**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **27 lots** (25 lots libres et 2 macrolots).

La surface de plancher (SP) maximale autorisée pour les constructions est de **62520 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 PA9 et du règlement de la zone 1AU ;

## ARTICLE 6

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

Les travaux seront réalisés en 2 tranches :

- Tranche 1 qui correspond à la réalisation de 11 lots libres (lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 18, 19)
- Tranche 2 qui correspond à la réalisation de 13 lots libres (lots 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23 24) et des 2 macrolots

Un différé des travaux de finition est autorisé pour ces 2 tranches.

Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente des lots avant exécution des travaux de finition suivants :

- Enrobés des voiries, des trottoirs et pose des bordures des trottoirs

Les travaux représentant une somme de 60 000 € (Soixante mille euros) devront être achevés avant le **01/06/2019**.

En cas de carence du bénéficiaire de l'autorisation, le garant devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition des attributaires des lots, du maire ou du préfet, au plus tard à cette date.

Les obligations du garant cesseront le jour de l'achèvement des travaux constaté par la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

A l'achèvement des travaux primaires (hors travaux de finition), une déclaration attestant l'achèvement partiel et la conformité des travaux (DAACT partielle) devra être adressée à la mairie, par le lotisseur.

Cette déclaration sera jointe à toute demande de permis de construire.

En fin de travaux, une DAACT finale sera transmise à la mairie.

## ARTICLE 7

Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté les travaux de finition.

La délivrance des permis de construire à l'intérieur du lotissement pourra intervenir à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, à l'exception des travaux de finitions, constaté par la DAACT partielle.

En application de l'article R431-22-1a du code de l'urbanisme, une attestation de desserte en réseaux et voirie du lot objet de la demande de permis de construire devra également figurer à toute demande de permis de construire tant que les travaux de finitions ne seront pas réalisés.

## ARTICLE 8

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 co-lotissés s'y oppose dans les conditions fixées par l'article L442-9 précité.

Toutes les autres dispositions du droit privé resteront opposables.

Fait à BLENDÉCQUES, le **02 JUIN 2017**

Le Maire,

Le Maire  
Nom :  
Prénom :



Rachid Ben Amor

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :**

Conformément à l'article R424-17 du code de l'urbanisme et le décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R424-21 et R424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une période d'une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A424-15 à A424-19, est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme.

Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du code des assurances.

11/03/2017