



**COMMUNE DE
CLAIRMARAIS**

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

DOSSIER N°PA 062225 23 00001
Dossier déposé le 03/01/2023 et complété le 10/04/2023

DEMANDEUR : SCOT'IMMO
représentée par Monsieur LANSBOTTE JOEL

ADRESSE DU DEMANDEUR : 68 RUE DE LA PLACETTE
62340 BOUQUEHAULT

PROJET : Lotissement de 30 lots libres de constructeurs et de deux îlots de 8 logements en locatifs sociaux.

ADRESSE DU TERRAIN :	RUE DU ROMELAERE
REFERENCE(S) CADASTRALE(S) :	62500 CLAIRMARAIS D486, D484
SUPERFICIE DU TERRAIN	84 863,00

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- Création d'un lotissement de 30 lots en lots libres et de 2 îlots de 8 logements locatifs sociaux respectivement nommés « A » et « B »
- Réalisation du lotissement en 2 tranches de travaux répartis comme suit :
 - 1^{ère} tranche : lots 1 à 19 + les îlots A et B
 - 2^{ème} tranche : lots 20 à 30
- Demande de différé de travaux de finitions portant sur :
 - Travaux de bordurations
 - Enrobé de finitions de voiries
 - Trottoirs
 - Eclairage public et espaces verts

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du pôle territorial de Longuenesse approuvé le 24/06/2019,

Vu l'affichage de l'avis de dépôt en mairie en date du 03/01/2023,

Vu l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 26/06/2023 (annexé au présent arrêté),

Vu l'arrêté du préfet de Région en date du 25/02/2023 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique (annexé au présent arrêté)

Vu l'avis des services ENEDIS - ARE Nord-Pas-de-Calais en date du 10/01/2023 (annexé au présent arrêté),
Vu l'avis du Département- Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Audomarois- en date du 07/03/2023 (annexé au présent arrêté),

Vu l'avis du Service Départemental Incendie Secours - Groupement III - en date du 17/02/2023 (annexé au présent arrêté),
Vu l'avis de Véolia en date du 05/01/2023

Vu l'attestation de Maître Nicolas BONNINGUES, associé de la société civile professionnelle dénommée « Franck BONNIERE et Nicolas BONNINGUES », titulaire d'un office notarial ayant son siège à RENESCURE (Nord), 2 rue Gaston Robbe, en date du 04 avril 2023 de la consignation en compte bloqué de la somme de 200 000 euros (DEUX CENT MILLE) nécessaire au financement des travaux compris dans le différé de travaux.

Vu la demande pour procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté la totalité des travaux du lotissement,

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 établi en date du 20/12/2022,

Considérant que le projet n'est pas situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité d'un immeuble inscrit ou classé,

Considérant que l'accord de l'architecte des bâtiments de France n'est pas obligatoire.

Considérant l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, daménager, 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, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. Les obligations imposées par l'alimèa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Considérant l'avis des services ENEDIS en date du 10/01/2023.

Considérant que la parcelle du projet se situe à une distance de 57 mètres du réseau public d'électricité,

Considérant l'accord du demandeur pour la prise en charge des travaux de raccordement individuel en date du 05/06/2023.

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 n°62_2023_023_01 en date du 25 février 2023 prescrivait un diagnostic archéologique sur le terrain d'assiette de l'opération.

Considérant l'article LAU b 3 relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes au public qui dispose que :

I - Accès automobile

I - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682

du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères. (...) »

Considérant que le terrain d'assiette du projet est enclavé et doit, pour être relié à la voirie publique départementale « RD210 - rue du Romelaère », créer une voirie sur une parcelle appartenant également au Département du Pas de Calais, cadastrée AB31 servant par ailleurs de parking à la « Grange Nature ».

Considérant que les services du Département ont émis, en tant que gestionnaire de la voirie de desserte du projet et en tant que propriétaire du fonds voisin permettant l'accès au terrain d'assiette du projet, des prescriptions particulières au projet dans leur avis en date du 07/03/2023.

DÉCIDE

ARTICLE 1 :

Le Permis d'aménager est accordé sous réserve des prescriptions des articles 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 de ces fouilles.

ARTICLE 3 :

Les prescriptions émises dans l'avis du Département- Maison du Département Aménagement et Développement Territorial du Calaisis devront être strictement respectées :

- *La future voirie d'accès, traversant le parking de la « Grange nature », doit être traitée avec des matériaux répondant aux exigences environnementales (béton drainant, dalle pavée drainante...), compte tenu du caractère naturel remarquable de l'espace intercepté ;*
 - *Les eaux pluviales issues de la future voirie d'accès devront être collectées par le biais d'une noue d'infiltration ;*
 - *L'aménagement de sécurité sur la RD en raccordement avec le futur accès devra répondre aux recommandations du guide des plateaux surélevés en section courante sur les routes départementales, édité par le Département du Pas-de-Calais. L'aménagement de cet équipement devra prendre en compte toutes les sujétions de modifications / d'adaptations du domaine public existant (troitirs, borduration, assainissement...);*
 - *Le projet de la nouvelle voie devra prendre en compte les sujétions de raccordement, à celle-ci, de l'accès au parking de la « Grange nature », afin d'éviter les risques de conflits d'usages ;*
 - *Une limite séparative végétale, servant d'écran visuel également, sera à aménager entre le parking de la « Grange nature » et la nouvelle voie d'accès ;*
 - *À l'issue des aménagements, l'ancien accès au parking de la « Grange nature » subsistant entre la nouvelle voie et l'accès agricole devra être démonté et renaturé ;*
 - *Le traitement des eaux pluviales sera réalisé, pour chaque lot, à l'intérieur de la propriété ; aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public départemental.*
 - *Le pétitionnaire devra solliciter l'avis de la Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Audomarois, sur la base d'un dossier technique détaillé prenant en considération l'ensemble des prescriptions précitées, avant de commencer l'implantation d'ouvrages en bordure ou sur le domaine public départemental (création d'accès, clôture, alignement, bordurations...)*
- Toute réalisation de travaux devra faire l'objet d'un accord préalable des services du Département, dans le cas contraire, le pétitionnaire commettra une infraction au règlement général de voirie interdépartemental approuvé le 21 septembre 2015, passible d'amende.*

ARTICLE 4

- Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **32**.
- La surface de plancher (SP) maximale autorisée pour les constructions est de **7000 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 1AUb.

ARTICLE 5

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

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

- Travaux de bordurations
- Enrobé de finitions de voiries
- Trottoirs
- Eclairage public et espaces verts

Les travaux représentant une somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €) devront être achevés avant le **30 août 2026**.

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, de l'association syndicale, 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 6

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 finition, constaté par la DAACT partielle.

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

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, sauf si la majorité des colois s'y oppose dans les conditions fixées par l'article L442-9 précité.

Toute autre disposition de droit privé restera opposable.

Fait à CLAIRMARAIS


Le **05 JUIL. 2023**



Le Maire

Nom :

Prénom :


Damien MOREL

DATE D'AFFICHAGE EN MAIRIE : **05 JUIL. 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 commencer 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'ensolleillement, de milieu enclavé 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.