

**Commune de
RAILLENCOURT-STE-OLLE**

PERMIS DE CONSTRUIRE
Délivré par le Maire au nom de la Commune

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier :
Déposée le : 17/05/2023	Complétée le : 17/05/2023	PC05948823O0008
Avis de dépôt affiché le :		
Demandeur : Habitats Hauts de France ESH MAILLET Stéphane		<u>Surface de plancher</u> : 656 m²
Représenté par :		
Demeurant à : 520 Boulevard du Parc 62903 Coquelles		
Pour : Construction d'un béguinage de 10 logements sur le macro-lot n° 1		
Sur un terrain sis : Route d'Arras 59554 RAILLENCOURT-STE-OLLE		<u>Destination</u> : Habitation

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée, et les pièces constituant le dossier ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cambrésis approuvé le 23 novembre 2012 ;
Vu l'arrêté préfectoral en date du 19/05/2016 emportant mise en compatibilité du SCoT du Cambrésis (DUP centre historique et d'interprétation de la bataille de Cambrai et du tank de Flesquières) ;
Vu la délibération du comité syndical du SMPETR du Pays du Cambrésis en date du 11 juillet 2018 prescrivant la révision complète du Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis (SCoT) ;
Vu le plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 09 juillet 2012, révisé (allégé) le 17 décembre 2015, modifié le 10 février 2017 et mis à jour les 6 et 24 mars 2017 (SUP canalisations de transports), et 16 octobre 2017 (abrogation SUP T5) ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 09/07/2012 approuvant la mise en place du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation future (U et AU) ;

Vu mon permis d'aménager en date du 23 mars 2021 délivré à la SARL LES JARDINS DE PROTERAM, représentée par Monsieur WATTEBLED Alexis pour la réalisation d'un lotissement de 10 lots libres et d'un lot pour la construction d'un béguinage (PA n°05948820O0001) ;

Vu la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.C.T.), pour une partie des travaux, reçu en Mairie le 01 juin 2022 ;

Vu la demande formulée par la S.A.R.L. LES JARDINS DE PROTERAM en date du 23 juin 2022 visant à obtenir l'autorisation de vendre par anticipation les parcelles du lotissement, et le différé des travaux de finition relatifs au permis d'aménager susvisé.

Vu la visite de récolement en date du 11 juillet 2022, effectuée par le service instructeur ;

Vu le certificat de non-contestation de la DAACT précitée, en date du 13 juillet 2022, pour les travaux réalisés et autorisant la vente des lots et la délivrance des permis de construire ;

Considérant les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui indiquent 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 » ;

Vu la circulaire préfectorale du 3/9/2007 relative à la prévention des risques majeurs dans le département du Nord, des prescriptions et des recommandations seront proposées au vu du niveau de précision de l'information sur le risque, dans le cadre d'une demande de permis de construire ;

Considérant que le projet se situe dans une zone de remontée de nappe de sensibilité sub-affleurante et forte ;

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions énoncées aux articles ci-après.

Article 2 : En application des dispositions de l'article 4 du règlement du lotissement, les eaux pluviales seront récupérées et traitées à la parcelle avec un dispositif adaptés (puits d'infiltration, cuves, tranchées drainantes ou infiltrantes, noues...).

Article 3 : En application des dispositions de l'article 7 du règlement du lotissement, la construction sera implantée à 3.00 mètres minimum des limites séparatives.

Article 4 : Le présent arrêté ne vaut pas autorisation pour l'édification des clôtures.

OBSERVATIONS :

* L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la parcelle est située en zone de remontée de nappe de sensibilité sub-affleurante et forte. Par conséquent, les recommandations suivantes devront être prises en considération :

- Edifier la construction sur vide sanitaire et rehausser au droit du projet la dalle du premier plancher habitable au point le plus haut du terrain naturel ;
- Implanter les réseaux sensibles à l'eau de manière à être protégés ;
- Ne pas utiliser les matériaux sensibles à l'eau pour les fondations et les soubassements de la construction ;
- Réaliser les accès et aires de stationnement de toutes natures avec une structure de chaussée insensible à l'eau.

* Il est rappelé au pétitionnaire qu'à l'achèvement des travaux, **le déclarant devra joindre** à sa déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DACT jointe) :

- l'attestation relative à la prise en compte de la Réglementation Environnementale RE 2020 ;

* l'attestation RE 2020 (générale) :

- maison individuelle : - nouvelle construction supérieure à 50 m²,

Cette attestation est générée par l'outil en ligne du site internet : www.rt-batiment.fr.

* **FISCALITÉ** : Votre projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement (TA aux taux de 3 % pour la Commune et 1,45 % pour le Conseil Général du Nord), et de la redevance d'archéologie préventive (RAP au taux de 0,40 %).

Le calcul sera effectué par les services de l'État et leur recouvrement sera assuré ultérieurement par les services fiscaux.

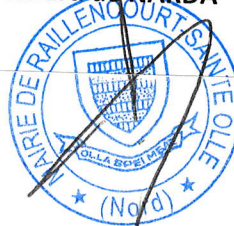
* Les travaux éventuels de création de bateau, d'aménagement de trottoirs, de déplacement de mobilier urbain ou de végétaux seront à la charge exclusive des pétitionnaires. Ces derniers devront avoir obtenu l'accord préalable de la Commune de RAILLENCOURT-STE-OLLE.

Décision transmise à la sous-préfecture le : 05 JUIN 2023
Date d'affichage de la décision 05 JUIN 2023

Fait à RAILLENCOURT-STE-OLLE, le

05 JUIN 2023

Le Maire,
Bernard de NARDA



Le présent arrêté est transmis au Représentant de l'État, dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DE LA DÉCISION TACITE (permis de construire, d'aménager, de démolir ou non-opposition à une déclaration préalable) :

En cas de décision tacite, celle-ci est exécutoire immédiatement et vous pouvez démarrer vos travaux sauf :

- **Autorisation relevant de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale** : une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- **Déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres** : vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date ci-dessus mentionnée.

- **Permis de démolir** : vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date mentionnée ci-dessus.

- **Travaux pour lesquels des mesures d'archéologie préventive ont été prescrites** : si de telles prescriptions ont été imposées, les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

ATTENTION : L'AUTORISATION N'EST DÉFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :

- dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers.

Dans ce cas, l'auteur du recours et tenu d'en informer le(s) bénéficiaire(s) du permis au plus tard 15 jours après le dépôt du recours ;

- dans le délai de 3 mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal.

Dans ce cas, elle est tenue d'en informer préalablement le(s) bénéficiaire(s) et de lui(leur) permettre de répondre à ses observations.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. Cependant, l'autorisation doit être affichée.

Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, **dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis, et pendant toute la durée du chantier.**

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain, ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- **en cas de construction** : la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée (shon), ainsi que la hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;

- **en cas de lotissement** : le nombre maximum de lots prévus ;

- **en cas de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs** : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;

- **en cas de démolition** : la surface du ou des bâtiments à démolir

Le panneau d'affichage comprend également la mention suivante :

« *Droit de recours :*

Le délai de recours contentieux est de DEUX MOIS à compter du 1^{er} jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R 600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R 600-1 du code de l'urbanisme) ».

Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-49 du code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune **une déclaration d'ouverture du chantier** en 3 exemplaires.

DURÉE DE VALIDITÉ ET PROROGATION (modifiées en application du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016) :

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir est **périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans** à compter de la notification de la décision, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Il en est de même pour la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de **3 ans** à compter de la notification de la décision ou de la date de la décision devenue tacite.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de **3 ans** mentionné ci-dessus court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la décision notifiée ou à la décision devenue tacite.

En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être **PROROGÉ DEUX FOIS POUR UNE DURÉE D'UN AN**, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, à condition que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son 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.