



MAIRIE DE
MAING

ARRÊTÉ ACCORDANT
UN PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU
NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES
DEMOLITIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le

ID : 059-215903691-20240628-PA05936924A0001-AI

S²LOW

Dossier déposé le 13/03/2024 complété le 12/04/2024		N° PA 059369 24 A0001	
Par :	Les Jardins de PROTERAM représentée par Monsieur Wattebled Alexis	Superficie du terrain : 9 919 m ²	
Demeurant à :	27 Rue Paul Dubrulle Parc d'Activité de la Motte BP 598 59810 Lesquin CEDEX 59		
Pour :	Lotissement de 15 lots et 1 macro lot, démolition d'une habitation		
Sur un terrain sis :	Rue Victor Hugo 59233 MAING		
Cadastré(s) :	A1970, A1971, A1972, A1973, A1974, A1977, A3441, A4959, A4960		

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 11 mars 2021, modifié le 23 juin 2022 et le 27 juin 2023,
Vu l'avis du Service du cycle de l'eau en date du 11 avril 2024
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 18 avril 2024
Vu l'avis de la DRAC - Service régional de l'Archéologie en date du 22 avril 2024
Vu l'avis du Département du Nord - Direction de la Voirie en date du 16 mai 2024
Vu l'avis réputé favorable de L'Eau du Valenciennois en date du 26 juin 2024
Vu l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs (Article R.442-7 du CU),
Considérant l'arrêté n° 59_2024_034_01 du 22/04/2024 portant prescription d'une fouille archéologique préventive,

ARRETE

ARTICLE UN : DECISION

Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Au sein du périmètre du permis d'aménager susvisé :

- le nombre maximum de lots autorisés est fixé à 18,
- la surface de plancher maximale constructible autorisée à 4060 m².

Les lots seront destinés à la réalisation de logements

La répartition par lots de la surface de plancher maximale sera déterminée, conformément au tableau joint au règlement de lotissement.

ARTICLE DEUX : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux du lotissement seront à la charge exclusive du lotisseur.

Ils devront être conformes aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux annexés à la demande.

Les prescriptions émises dans les avis susvisés par les services consultés, sont annexés au présent arrêté et devront être strictement respectées.

ARTICLE TROIS : CESSION DES LOTS ET EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R.442-12 et suivants du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.442-18 du code de l'Urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être délivrés :

- Soit à compter du dépôt en Mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'aménagement du lotissement,
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux sous réserve de la production, par le lotisseur, d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné par la demande de permis de construire et joint au dossier de demande.
- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés. Cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE QUATRE : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Le permis de construire sera délivré selon le règlement du lotissement et les règles du document d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis d'aménager.

En application des dispositions de l'article L.442-14 du code de l'Urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L. 442-13 sont opposables.

En application de l'article L.442-9 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 du présent arrêté de lotir. Les dispositions applicables du document d'urbanisme en vigueur se substitueront donc automatiquement au règlement de lotissement.

ARTICLE CINQ : Les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive

MAING, le
Le Maire,

28/6/2024


OBSERVATIONS :

- Le présent arrêté fera l'objet de taxes et participations qui seront établies et liquidées directement par les services de l'Etat.
- l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux générés par son projet sont susceptibles d'être soumis aux formalités relatives aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-11 du code de l'Environnement et que ces travaux ne pourront être commencés avant que ces formalités n'aient été remplies.

Avis de dépôt affiché en Mairie le : 28/6/2024

Transmission du présent arrêté en Préfecture le : 28/6/2024

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT**Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :**

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- 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.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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.

Délai 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. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télerecours citoyens accessible par le biais du site www.telerecours.fr.

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.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

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 et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

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.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- 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 A. 424-15 à A. 424-19, est disponible sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux. Il doit indiquer le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie 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 : a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ; b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ; c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un 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 ; d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface de la ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

" Droit de recours :

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. 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 (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). "

Attention : le permis n'est définitif 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 bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Il est rappelé au bénéficiaire du permis l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.