



COMMUNE DE
OYE PLAGE

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

DOSSIER N°PA 062645 22 00003

Dossier déposé le 20/10/2022 et complété le 08/12/2022

Demandeur :	STILNOR représentée par Monsieur SWERTVAEGHER OLIVIER
Demeurant à :	350 AVENUE DU STADE 59240 DUNKERQUE
pour :	Création d'une zone d'aménagement commercial (ZACOM) par la création d'un lotissement de 5 lots divisibles à usage commercial.
sur un terrain sis :	LA FERME LAMBERT 62215 OYE PLAGE
Référence(s) cadastrale(s)	BE85, BE84, BE74, BE73, BE72
Superficie du terrain	46 800,00

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 et le 07/12/2023
Vu l'affichage de l'avis de dépôt en mairie en date du

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 22/02/2023,
Vu l'étude d'impact jointe à la présente demande,
Vu le mémoire en réponse aux recommandations formulées dans l'avis de la MRAe,
Vu l'avis du Commissaire Enquêteur en date du 14/11/2023 sur l'enquête publique réglementaire qui s'est déroulée
en mairie de Oye Plage du 18/09/2023 au 20/10/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Intercommunal de la Région d'Andres en date du 09 novembre
2022

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la MDADT du Calais en date du 17 novembre 2022

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service AC et ANC CCRA en date du 23 novembre 2022

Vu l'arrêté du Préfet de Région en date du 28/07/2021 prescrivant une modification de consistance de projet qui
sera à appliquer dans le cadre des mesures compensatoires

Vu l'avis sans objet du service GRT-GAZ en date du 30 novembre 2022

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours - GROUPEMENT
QUEST en date du 30 novembre 2022

Vu l'avis favorable du SAGE Delta de l'AA Aménagement et Gestion des Eaux en date du 07/04/2023

Vu l'avis du ENEDIS en date du 04/01/2024 annulant et remplaçant l'avis du 29 novembre 2022

Vu l'attestation de STILNOR pour la prise en charge de l'extension du réseau électrique en date du 09/01/2024,

Considérant que l'article R111-2 du Code de l'urbanisme 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 R 111-26 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement »

Considérant que l'étude d'impact jointe au dossier de permis de construire a analysé les principaux impacts environnementaux du projet et exposé les mesures destinées à réduire et compenser les incidences négatives notables sur l'environnement,

Considérant également le mémoire en réponse aux recommandations formulées dans l'avis de la MRAe,

Considérant que le projet en raison de son importance et ses caractéristiques est susceptible d'avoir des effets sur les milieux physiques, naturels et humains dans lesquels il s'inscrit,

Considérant également que l'autorisation environnementale délivrée le 22/02/2023 est assortie de préconisations destinées à limiter les enjeux relatifs à la consommation d'espace, aux milieux naturels, au paysage, à la gestion des eaux et aux risques, aux nuisances sonores, à l'énergie, au climat et à la qualité de l'air en lien avec la mobilité et le trafic routier,

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 R523-4 du code du patrimoine, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article R523-9 de ce code. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article R523-18 de ce code 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 prescrivant une modification de consistance du projet en date du 28/07/2021,

Considérant l'article 1AUe14 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé qui dispose que : *« Desserte par les voies publiques ou privées*

a. accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquelles s'insère la construction ;

- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);

- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. »

Considérant que le projet se situe le long de la RD 940, à Oye Plage ;

Considérant que l'accès au projet peut présenter un risque pour la sécurité des usagers de la RD et/ou des personnes utilisant ce nouvel accès ;

Considérant que le projet doit respecter l'intégralité des prescriptions de la Maison du Département Aménagement et Développement Territorial du Calais ;

Considérant l'article 1AUe15 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé qui dispose que : « *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.

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.*
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.*
- le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.*

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

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. »

Considérant que le projet consiste en la création d'une zone d'aménagement commerciale par la création d'un lotissement de 5 lots divisibles à usage commercial sur les parcelles BE85, BE84, BE74, BE73, BE72 ;

Considérant alors que le projet implique une utilisation d'eau potable, d'électricité et une évacuation des eaux usées et des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et qu'ainsi le terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau potable et d'assainissement collectif, comporté un système de gestion des eaux pluviales conforme et être 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 du SDIS, dans son avis ci-joint annexé, devront être strictement respectés.

Les mesures prises pour éviter, réduire et compenser prévues dans le dossier d'étude d'impact, complétées par le mémoire rédigé en réponse à l'avis de la MRAe, devront être respectées, en particulier :

- Respecter strictement les dispositions exposées en faveur des espèces protégées :
 - o Pour la flore, balisage de la station d'orobanche pendant toute la durée des travaux
 - o Pour la faune aviaire, interdiction des travaux de terrassement ou de fauchage pendant la période de nidification.
- Inclure dans le plan définitif de restauration de la zone humide, l'enlèvement et la renaturation du reliquat de chemin empierré.

Elles seront complétées par les prescriptions reprises dans l'autorisation environnementale qui devront être strictement respectées.

Le projet d'aménagement prendra en compte les prescriptions techniques énoncées dans le cahier des charges de modification de consistance de projet prescrite dans le cadre des mesures compensatoires au titre de la préservation du patrimoine archéologique.

Les prescriptions de la Maison du Département Aménagement et du Développement territorial du Calais, dans son avis ci-joint annexé, devront être strictement respectées, à savoir :

- L'accès sera réalisé avec l'aménagement d'un carrefour conformément au plan projet Verdi déposé par la commune à la MDADT du Calais lors du dépôt d'un dossier d'opération de sécurité à maîtrise d'ouvrage communale. Une demande d'aménagement d'accès devra être transmise à nos services.
- Le pétitionnaire devra solliciter l'avis de nos services avant de commencer l'implantation d'ouvrage en bordure ou sur le domaine public départementale (création d'accès, portail, plantations d'alignement, compteur, ...).
- Les eaux pluviales et de ruissellement devront être gérées à la parcelle, en cas de nécessité d'un rejet sur le domaine public, ce dernier est soumis à autorisation de nos services.

ENEDIS a instruit le projet sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 1250 kVA triphasé.

Pour raccorder ce projet au réseau public de distribution, l'opération nécessite :

- une extension de réseau. (à la charge du pétitionnaire).
- la création de 2 postes de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération (à la charge du pétitionnaire). Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ENEDIS afin de définir l'emplacement de ces postes de transformation.

Les recommandations et observations du Syndicat Intercommunal de la région d'Andres et du service d'assainissement de la CCRA, dans leurs avis ci-joints annexés, devront être prises en compte.

Les recommandations et observations du SAGE Delta de l'AA, aménagement et gestions des eaux, dans son avis ci-joint annexé, devront être prises en compte.

Article 3 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 5 ilots à usage commercial divisibles, soit 18 lots maximum répartis de la façon suivante :

- Ilot 1 : 10 138 m²
- Ilot 2 : 6 649 m², divisible en 6 lots maximum
- Ilot 3 : 7 361 m², divisible en 6 lots maximum
- Ilot 4 : 4 881 m², divisible en 4 lots maximum
- Ilot 5 : 1 665 m²

La surface de plancher (SP) maximale autorisée pour les constructions est de 9 700 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 1AUecb du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

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 OYE PLAGE Le 11 JANVIER 2024

Olivier MAJEWICZ :

#signature#

Maire d'Oye-Plage

DATE D’AFFICHAGE EN MAIRIE :

OBSERVATIONS PARTICULIERES :

Le projet objet de la présente demande ne vaut pas autorisation au titre de la Loi sur l'eau. Il est recommandé d'obtenir les autorisations nécessaires avant de commencer les travaux.

La commune où se situe le projet est concernée par l'existence du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux : le terrain est situé en zone d'aléa moyen

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.