

Demande déposée le 10/02/2026 et complétée le 03/03/2026

Affichée en mairie le 10/02/2026

N° PA 059 452 26 00001

Par :	Madame SION DEPRES Marie Thérèse
Demeurant à :	199 Rue Jean Jaurès 59162 OSTRICOURT
Sur un terrain sis à :	Rue Denis Cordonnier 59162 Ostricourt 452 AH 773, 452 AH 774
Nature des Travaux :	DÉTACHEMENT DE DEUX TERRAINS À BÂTIR.

Surface à aménager : **2631 m²**

Le Maire de la Commune d' Ostricourt

Vu la demande de permis de construire présentée le 10/02/2026 par Madame SION DEPRES Marie Thérèse,
Vu l'objet de la demande,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L et R 421-1 et suivants et R 421-19 à 22,
Vu le PLU approuvé le 02/06/06, modifié le 19/12/07, le 26/09/08, le 16/03/12, le 06/11/15, et le 29/01/2020,
modifié et révisé le 27/05/2024,

Vu l'avis du CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU NORD - Direction de la Voirie en date du 10/03/2026,
Vu l'avis de NOREADE en date du 18/02/2026,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 10/03/2026,

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 03/03/2026,

Considérant les dispositions de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme et plus particulièrement celles relatives à la desserte des constructions par les voies publiques ou privées qui disposent que : « *Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants : (...)*

- *Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;(...)*

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 prévoit le déplacement d'un abri de bus afin de laisser libre accès aux terrains objets de la présente demande de permis d'aménager,

Considérant que dans son avis en date du 10/03/2026, le conseil Départemental du Nord précise que le projet est réalisable sous réserve de ne pas avoir de masque de visibilité avec les aménagements présents, et de l'accord de la municipalité pour le projet et le déplacement de l'arrêt de bus.

Considérant l'article L332-17 du Code de l'urbanisme qui dispose que "*La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.*",

Considérant l'avis d'Enedis en date du 10/03/2026, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution électricité nécessite une extension de réseau,

Considérant donc qu'il y a lieu d'accorder et d'assortir de prescriptions la présente demande,

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est **accordé** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 2. Le nombre et l'affectation des lots ne pourront être modifiés sans autorisation préalable.
La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 700m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :
Conformément au tableau repris dans la pièce PA2 jointe au dossier.

Article 3 : Conformément à l'avis du Conseil Départemental du Nord et les dispositions de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme et plus particulièrement celles relatives à la desserte des constructions par les voies publiques ou privées à l'article UB, le pétitionnaire s'assurera de l'accord de la municipalité sur le déplacement de l'abri de bus et à l'absence de masque de visibilité avec la création de ce nouvel accès.

Article 4 : Ce projet nécessite une extension de réseau (à la charge du pétitionnaire), conformément à l'avis Enedis joint au présent arrêté,

Article 5 : Conformément à l'avis de NOREADE Assainissement, le pétitionnaire devra prendre à sa charge la mise en séparatif du réseau assainissement ainsi que le raccordement des eaux usées au réseau public existant rue Denis Cordonnier. Le raccordement des eaux pluviales des parties publiques et privées seront collectées et infiltrées à la parcelle.

Le projet sera soumis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) prévue par les articles L1331-7 et L1331-7-1 du Code de la Santé Publique ; le réseau d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.

Tous travaux exécutés sur le domaine public seront réalisés par NOREADE. Le pétitionnaire pourra obtenir un devis précis de ces travaux en se rapprochant des services de NOREADE.

Les frais de branchement ainsi que la fourniture et pose de fosses de comptage seront à la charge du demandeur.

Article 6 : Conformément à l'avis de Noréade, **La parcelle est traversée par deux conduites assainissement de diamètre 300 et 800mm. Aucune construction ne sera autorisée au droit de ces conduites dans une emprise de 3ml de part et d'autre de l'axe de la conduite.**

Il conviendra d'établir une convention de passage et d'entretien entre Noréade et les futurs propriétaires.

Ostricourt, le 21/05/2026,
Le Maire,

Bruno RUSTNER



Affiché en mairie le : 21/05/2026

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

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 nature du projet, la date et le numéro du permis et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit indiquer le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte. 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 : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans (décret n°2016-6 du 5 janvier 2016) à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

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.

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 L. 241-1 et suivants du Code des Assurances.

Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil, dans les conditions prévues par l'article L. 242-1 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. 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 à compter du début du délai de recours contentieux susmentionné. Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

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.

Article 7 : Les observations des services consultés dans le cadre de l'instruction du dossier devront être strictement respectées.

Article 8 : La vente des lots ne sera autorisée qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il soit fait application des dispositions de l'article R 442-13 prévoyant la possibilité de différer la réalisation de tout ou partie des travaux.

Les permis de construire pourront être accordés conformément aux dispositions de l'article R 442-18 :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Le lotisseur devra fournir à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

Article 9 : Les infractions aux dispositions du présent arrêté seront constatées et réprimées conformément aux lois et règlements en vigueur, et en particulier en application des articles L480-1 du code de l'urbanisme.

Article 10 : Monsieur le Maire de Ostricourt est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Observation(s) :

- L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence d'une voie indéterminée sur le terrain objet de la présente demande de déclaration préalable.

Le projet est réalisable sous réserves du respect que le pétitionnaire s'assure auprès de la DDTM que la présence de la voie d'eau indéterminée remarquée sur la parcelle est compatible avec les travaux envisagés.

Avant tout travaux, le pétitionnaire est donc invité à prendre contact avec la DDTM afin de caractériser ce tronçon de voie d'eau indéterminée.

En effet, pour rappel, en cas de projets impactant les cours d'eau soumis à autorisations ou déclarations loi sur l'eau et qui seraient réalisés sans récépissé auprès des services de l'Etat compétents, des poursuites administratives et judiciaires sont prévues par le Code de l'environnement comprenant peines d'emprisonnement et amendes (articles L216 -1 et suivants, L216 – 8 et suivants et R216 -12 du Code de l'environnement).

- Le terrain se situe en dehors des secteurs d'aléa *moyen/fort* au retrait-gonflement des argiles.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles.

Votre projet ne se situe pas en secteur d'aléa moyen ou fort au retrait-gonflement des argiles. Cependant, en raison de la forte prévalence du risque sur l'ensemble du territoire y compris en dehors de ces secteurs, la Communauté de communes Pévèle Carembault conseille aux pétitionnaires de procéder à ces études dans le cadre de tout projet, indépendamment de la qualification de l'aléa.

En complément, il est porté à la connaissance du pétitionnaire les mesures préventives édictées par le BRGM (<https://www.brgm.fr/fr/actualite/dossier-thematique/risques-amenagement-territoire-retrait-gonflement-argiles>).

- En application des articles L et R 331 et suivants du code de l'urbanisme et des articles L 524-1 et suivants du Code du Patrimoine, le projet est susceptible d'être soumis à la Taxe d'Aménagement et à la Redevance d'Archéologie Préventive dont les montants vous seront communiqués ultérieurement par les services fiscaux.