

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier	
Dossier déposé le 29/06/2023 et complété en dernier lieu le 25/10/2023		N° PA 062 457 23 00001	
Par :	SASU ESPACE PROMOTION FRANCE Représentée par Monsieur MOREAU HUGUES	Surface de plancher maximale autorisée :	5 500 m ²
Demeurant à :	160 RUE DES CLAUWIERS 59113 SECLIN	Nombre de lots	22 lots libres et 1 macro lot
Pour :	Aménagement d'un lotissement de 22 lots libres de constructeur et d'un macro lot destiné à accueillir 8 logements locatifs	Destination : Habitation - Logement 2024-023	
Sur un terrain sis à :	ALLEE CLEMENT POLVECHE 62150 HOUDAIN		
Cadastré :	AL 371		

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager présentée par la SASU ESPACE PROMOTION France, représentée par Monsieur HUGUES MOREAU, domiciliée 160 RUE DES CLAUWIERS 59113 SECLIN, sollicitant l'autorisation d'aménager un terrain ALLEE CLEMENT POLVECHE 62150 HOUDAIN, cadastré AL 371, d'une superficie de 15802 m²,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de HOUDAIN approuvé le 19/09/2018 (rendu exécutoire le 17/10/2018), et notamment le règlement de la zone 1AU,

Vu les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone à vocation mixte H Durant,

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 28/07/2023,

Vu les pièces complémentaires reçues en date du 20/07/2023, 25/08/2023 et 25/10/2023,

Vu l'avis Favorable de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Environnement - en date du 07/08/2023, au titre de la collecte des déchets,

Vu l'avis de ENEDIS en date du 27/09/2023, indiquant que l'éventuelle contribution pour les travaux d'extension du réseau public d'électricité nécessaire à la réalisation du projet sera à la charge de demandeur, comme prévu par le Code de l'énergie,

Vu l'avis Favorable de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane au titre du Schéma de Cohérence Territorial de l'Artois en date du 08/09/2023,

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Eau potable en date du 27/11/2023,

Vu l'engagement de la SASU ESPACE PROMOTION France, représentée par Monsieur MOREAU, en date du 22/12/2023 pour la prise en charge du raccordement au réseau public d'eau potable,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Unité Police de l'Eau et Milieux Aquatiques en date du 24/10/2023,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Nord-Pas-de-Calais - Service Régional de l'Archéologie en date du 21/11/2023, informant de la prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive (arrêté préfectoral n°62_2023_085-01 du 8 novembre 2023),

Vu l'avis Favorable de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Assainissement - en date du 18/08/2023,

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et Secours en date du 05/01/2024,

Considérant que l'article R.425-31 du Code de l'Urbanisme 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 que la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – a prescrit un diagnostic d'archéologie préventive (arrêté préfectoral n°62_2023_085-01 du 8 novembre 2023), et que de ce fait, l'opération ne sera réalisable qu'en fonction des résultats du diagnostic mené au titre de l'arrêté notifié et la disponibilité des terrains ne sera effective qu'au terme des opérations d'archéologie préventive,

Considérant que l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme dispose : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, 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'alinéa 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. L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30. L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office »,

Considérant que le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'électricité mais qu'il peut y être remédié par un branchement inférieur à 100 mètres,

Considérant que le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'eau potable mais qu'il peut y être remédié par un branchement inférieur à 100 mètres (80 mètres),

Considérant l'engagement du pétitionnaire en date du 22/12/2023 pour la prise en charge des travaux de raccordement au réseau d'eau potable nécessaires à la desserte du terrain,

Considérant que l'article R 111-2 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 Service Départemental d'Incendie et Secours a émis un avis favorable assorti de prescriptions destinées à assurer la sécurité du projet vis-à-vis du risque incendie,

Considérant dès lors que des prescriptions doivent être imposées pour que le projet ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Considérant que l'article R 423-50 du Code de l'Urbanisme prévoit que « l'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur »,

Considérant que le service Assainissement de la communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane a émis un avis assorti de prescriptions,

Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'émettre des prescriptions au projet,

ARRETE

Article 1 : La demande de Permis d'aménager est accordée pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le nombre maximum de lots autorisé est de 22 lots libres et un macro lot, suivant le plan de composition joint en annexe au présent arrêté.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 5500 m²; la répartition de cette surface entre les différents lots est de 220 m² pour chacun des lots libres, suivant le tableau du règlement du lotissement repris en annexe au présent arrêté, et du solde, soit 660m², pour le macro lot.

Les travaux à la charge de l'aménageur sont définis au programme et aux plans de travaux annexés au présent arrêté.

L'aménageur prendra également en charge les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité nécessaires à la desserte du terrain.

Article 3 : L'édification des constructions, la division en lots et l'aménagement de chaque parcelle devront respecter le plan local d'urbanisme de HOUDAIN, zone 1AU, ainsi que les prescriptions particulières du règlement de lotissement pour les lots libres, du plan de composition, du programme des travaux et des plans des travaux annexés au présent arrêté.

Article 4 : Les prescriptions émises par le Service Régional de l'Archéologie dans son arrêté du 08/11/2023 (dont copie ci-annexée) devront être strictement respectées. Le terrain doit faire l'objet d'un diagnostic archéologique préalable. Le démarrage des travaux ne sera autorisé qu'après la levée de l'hypothèque archéologique.

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et Secours, le service Assainissement de la communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane (dont copie annexées au présent arrêté) devront être strictement respectées.

Article 5: La délivrance des permis de construire pourront être délivrés, en vertu de l'article R442-18 du code de l'urbanisme :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- 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. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- 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 6: L'aménageur devra :

- Publier le présent arrêté au Bureau des Hypothèques et en aviser les services de la commune ;
- Faire parvenir à l'autorité compétente la déclaration d'ouverture de chantier et les différentes étapes de réalisation des travaux.

Fait à HOUDAIN, le 25 janvier 2024

Le Maire,
Isabelle RUCKEBUSCH



Observations :

Le pétitionnaire est informé que le projet est également soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau. En outre, **dans l'hypothèse où une extension du réseau public d'électricité serait nécessaire, celle-ci serait intégralement à sa charge, conformément aux dispositions du code de l'énergie.**

Le pétitionnaire prendra connaissance des observations émises par le Service Environnement de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, dans son avis ci-joint, au titre de la collecte des déchets.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L2131-2 du Code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 29 juin 2023

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

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 (articles R.600-1 du Code de l'Urbanisme). 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.

Le tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr/>

ATTENTION l'autorisation d'urbanisme 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 (article R.600-2 du Code de l'urbanisme). Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme au plus tard 15 jours après le dépôt du recours (article R.600-1 du Code de l'urbanisme).
- dans le délai de 3 mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation afin de lui permettre de répondre à ses observations (article L.424-5 du Code de l'Urbanisme).

DURÉE DE VALIDITÉ : Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable (article R.424-19 du Code de l'Urbanisme).

L'autorisation peut être prorogée 2 fois, 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 (articles R.424-21 et R.424-22 du Code de l'Urbanisme).

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 adressée à la mairie par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : conformément à l'article A.424-19 du Code de l'urbanisme le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé en mairie, en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (CERFA 13407) ;
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80cms, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-18 et R.424-15 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.

Le panneau d'affichage 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 de l'affichage (selon les dispositions de l'article A.424-18 du Code de l'Urbanisme).

ACHEVEMENT ET CONFORMITE DES TRAVAUX : conformément à l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit, une fois les travaux achevés, adresser en mairie, en 3 exemplaires, une déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux accompagnée au besoin des attestations devant être légalement jointes (DAACT – CERFA 13408).

A compter du dépôt ou de la réception de la DAACT, l'autorité compétente peut, dans un délai de 3 mois, ou 5 mois dans l'un des cas prévus à l'article R.462-7 du code de l'urbanisme, procéder à un récolement des travaux et lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (article L.462-2 du code de l'urbanisme).

DROITS DES TIERS : La présente décision a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

*Affaire suivie par : Floriane TURQUIN f.turquinpokker@bethunebruay.fr
Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane*