

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Dossier déposé le 05/12/2025 et complété le 09/01/2026		N° PA 062 457 25 00005
Par :	SAS ECT (ENVIRO CONSEIL ET TRAVAUX) représentée par Monsieur Julien GOLASZEXSKI	2026.231
Demeurant à :	35 rue de la République 62580 GIVENCHY EN GOHELLE	
Pour :	Aménagement d'un merlon paysager ouvert au public	
Sur un terrain sis à :	Chemin des Baudets 62150 HOUDAIN	
Cadastré :	AC 349, AC 350, AC 351, AC 352, AC 353, AC 354, AC 355, AC 356, AC 357, AC 358, AC 359, AC 365, AC 366, AC 367, AC 368, AC 370, AC 371, AC 372, AC 374	

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'aménager présentée par la SAS ECT (ENVIRO CONSEIL ET TRAVAUX) représentée par Monsieur Julien Golaszewski, domiciliée 35 rue de la République 62580 GIVENCHY EN GOHELLE, sollicitant l'autorisation d'aménager un terrain Chemin des Baudets HOUDAIN, d'une superficie de 32969m²,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de HOUDAIN approuvé le 19/09/2018, et notamment le règlement des zones 1AU et A, et les orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AU,

Vu le Plan de Prévention des Risques et Inondation (PPRI) de la vallée de la Lawe prescrit en date du 7 novembre 2019 et approuvé le 29 mars 2021;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 19/12/2025,

Vu les pièces complémentaires reçues en date du 09/01/2026,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Nord-Pas-de-Calais - Service Régional de l'Archéologie en date du 12/01/2026,

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14/02/2026,

Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Hauts de France BETHUNE en date du 23/03/2026,

Vu l'avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Unité "Espace rural et Biodiversité" en date du 24/02/2026,

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Direction du petit cycle de l'eau en date du 12/03/2026,

Considérant que l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme dispose, lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, que: « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. ».

Considérant que le terrain d'assiette de l'opération envisagée par la présente demande est inclus dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur "Grand-Champ" annexée au PLU susvisé,

Considérant que cette OAP fixe notamment comme objectif, d'une part, d'intégrer des cônes de vue sur le terroir depuis la rue du Général Mitry et, d'autre part, de réaliser au minimum 108 logements, correspondant à une densité moyenne de 20 logements par hectare,

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un merlon d'une hauteur de 5 mètres qui empêchera toute perspective visuelle depuis la rue du Général Mitry et le futur lotissement aménagé par TERRITOIRES 62,

Considérant en outre qu'un lotissement a déjà été accordé sur l'emprise de cette OAP, par le biais de deux permis d'aménager (PA 062 457 25 00002 et PA 062 457 25 00003) délivrés le 29/09/2025 pour l'aménagement de 73 lots à bâtir destinés à accueillir des maisons individuelles,

Considérant dès lors que le nombre de logements à créer sur l'emprise foncière de cette OAP est nettement inférieur à celui préconisé (73 au lieu de 108), de même que la densité de logements projetée (13,5 logements par hectare au lieu de 20),

Considérant par conséquent que, pour ces motifs, le projet envisagé n'est pas compatible avec l'OAP susmentionnée

Considérant que l'article A1 « Occupations et utilisations du sol interdites » du règlement de la zone A du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles précisées à l'article 2: Dans les secteurs de ruissellement indiqués au plan de zonage, Toutes constructions, exhaussements et affouillements des sols, sous-sols et caves, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, sont interdits. De plus, l'imperméabilisation des chemins existants et la construction de routes dans l'axe des thalwegs sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative de non-aggravation des risques par ailleurs) ».

Considérant que l'article A2 « Occupations et utilisations du sol admises » du règlement de la zone A du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « Sont admises les occupations et utilisations suivantes : • Le changement de destination des constructions agricoles à vocation artisanale, • L'extension de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière sont autorisées. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30% dans la limite d'une surface d'extension de 40m². • Les exploitations agricoles • Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

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.
Elle est exécutoire à compter de sa réception.

• Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées • Tous les travaux ayant pour effet de détruire les cavaliers, les haies, boisements et talus préservés en vertu du L151-23° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme»,

Considérant que le projet a pour objet la création d'un merlon qui a pour vocation de créer une coupure paysagère entre les terres agricoles et un futur lotissement.

Considérant que ce merlon servira, en outre, à accueillir notamment les déblais et terres pollués présents sur l'emprise du lotissement contigu, mais aussi provenant d'autres chantiers.

Considérant que le merlon est envisagé pour partie en zone agricole sans lien direct avec une activité agricole et rendant impossible toute activité agricole sur son emprise,

Considérant par conséquent que le projet d'aménagement proposé ne figure pas sur la liste des occupations et utilisations du sol admises dans les articles susvisés.

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions des articles A1 et A2 susmentionnés

Considérant que l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme énonce que: « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions, et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique [...] »,

Considérant que l'article 1.1 du Titre III-2 du règlement de la zone bleu du PPRI susvisé dispose que :

« 1.1 - Sont interdits

- les ERP de classe de vulnérabilité 3
- les exhaussements non autorisés aux paragraphes 1.2 et 1.3
- les stockages de déchets et produits toxiques non issus ou n'entrant pas dans le process de fabrication des activités économiques (décharges)
- les campings et les aires d'accueil des gens du voyage
- les caves et sous-sol y compris les parkings souterrains [...] »

Considérant que l'article 1.1 du titre III-4 du règlement de la zone vert clair du PPRI susvisé dispose que :

« 1 - Article 1 : Les projets nouveaux (...)

1.1 - Sont interdits

L'ensemble des constructions, aménagements et exhaussements à l'exception de ceux prévus aux paragraphes 1.2 et 1.3 de la présente zone. Les caves et les sous-sols sont interdits ».

Considérant que le merlon projeté se situe partiellement en zone bleue au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Lawe correspondant à une zone urbanisée et en zone vert clair correspondant à une zone non urbanisée, et est exposé à un aléa de référence « Accumulation moyenne » ou « Écoulement » ou « Faible accumulation »,

Considérant que le projet a pour objet la création d'un merlon présenté comme devant créer une coupure paysagère entre les terres agricoles et le futur lotissement aménagé par TERRITOIRES 62, et destiné à gérer notamment des déblais et terres pollués présents sur l'emprise du lotissement contigu,

Considérant que ce type d'exhaussement est interdit par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Lawe susvisé,

Considérant, dès lors, que ce projet n'est pas conforme aux dispositions des articles susvisés,

Considérant que l'article R.441-5-1° du code de l'Urbanisme dispose que « Le dossier joint à la demande de permis d'aménager comprend en outre, selon les cas : 1° L'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ; [...] »

Considérant que le projet a pour objet la création d'un merlon destiné à créer une coupure paysagère entre les terres agricoles et un futur lotissement et à gérer des déblais et terres pollués présents notamment sur l'emprise du lotissement contigu,

Considérant dès lors que ce merlon dispose d'un lien fonctionnel avec le projet de lotissement contigu et doit donc être considéré comme étant une opération d'aménagement unique,

Considérant que le merlon projeté aurait une emprise au sol de 2,3813 hectares, qu'il convient de cumuler avec l'emprise au sol du lotissement contigu porté par TERRITOIRES 62 qui a une emprise au sol de 3,77 hectares,

Considérant par conséquent que l'emprise au sol cumulée de ce projet d'aménagement global est de 6,1513 hectares, soit supérieure à 5 hectares,

Considérant ainsi que le projet aurait dû faire l'objet d'une évaluation environnementale dite au cas par cas, et que le dossier de permis d'aménager aurait dû être complété d'une étude d'impact ou d'une lettre de dispense d'étude d'impact, conformément à l'article R441-5 1° du code de l'urbanisme,

Considérant que le dossier ne comprend pas d'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale,

ARRETE

Article UNIQUE : La demande de Permis d'aménager est **REFUSEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.



Fait à HOUDAIN, le 19 avril 2026

Le Maire,
Steven THIRY,

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 (article R.421-2 du code de justice administrative) notamment au moyen de l'application informatique télérecours citoyen 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'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme, dans un délai d'un mois à compter de sa notification. Cette démarche ne proroge pas le délai du recours contentieux. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite (art 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 R.600-2 du code de l'urbanisme).

En cas de refus fondé sur un avis défavorable de l'ABF, un recours contentieux contre la décision d'urbanisme doit être précédé d'un recours administratif préalable contre l'avis de l'ABF auprès du préfet de région.

ATTENTION l'autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait ET 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).

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 le service mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols de la C.A.B.B.A.L.R