



ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager avec prescriptions au nom de la commune de HAUTE AVESNES

Le Maire de la Commune de HAUTE AVESNES

VU la demande de permis d'aménager présentée par un dépôt par voie électronique le 05/07/2024 par la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois représentée par Monsieur POULAIN ERIC,

VU l'objet de la demande

- pour un projet d'aménagement d'une zone d'activité économique ;
- sur un terrain situé rue d'Acq lieu-dit LE FOND DE HAUTE AVESNES à HAUTE AVESNES (62144) ;
- pour une surface de plancher maximale créée de 39 000 m²;

VU le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU les articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrageois (SCOTA) approuvé le 26 juin 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Est de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois approuvé le 10/12/2020, modifié le 20 octobre 2022 et révisé les 1er décembre 2022 et 20 juillet 2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral portant révision et approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pour le département du Pas-de-Calais en date du 15/06/2023 ;

Vu l'affichage de l'avis de dépôt de la demande du présent permis d'aménager en mairie en date du 05/07/2024 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26/08/2024 qui désigne Madame Armelle LEMAIRE, 1ère adjointe, comme signataire de la présente demande ;

Vu la majoration du délai d'instruction en date du 26/07/2024 ;

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 26/07/2024 ;

Vu la complétude du dossier en date du 31/07/2024 ;

Vu l'avis Favorable du service en charge du SCOTA en date du 23/07/2024 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Pas de Calais en date du 26/09/2024 ;

Vu l'avis du Syndicat des Eaux des Vallées du Gy et de la Scarpe en date du 17/09/2024 ;

Vu l'avis modificatif du Syndicat des Eaux des Vallées du Gy et de la Scarpe en date du 12/11/2024 ;

Vu l'avis Favorable d'ENEDIS en date du 17/07/2024 ;

Vu la consultation de la Maison du Département Aménagement Développement Territorial de l'Arrageois et l'absence de réponse en date du 19/08/2024 ;

Vu l'avis du Service Régional de l'Archéologie en date du 13/08/2024 ;

Vu l'avis favorable avec réserves de la société CAP FIBRE THD 59-62 en date du 13/12/2024 ;
Vu l'examen au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Hauts de France soumettant le projet à étude d'impact ;
Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Hauts de France sur l'étude d'impact en date du 01/10/2024 ;
Vu le Mémoire en réponse du pétitionnaire aux remarques de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 25/11/2024 ;
Vu le zonage des parcelles en zone d'assainissement non collectif ;

Considérant que l'article L 123-2 du code de l'environnement dispose que : «I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets de zone d'aménagement concerté ;
- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ;

- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II. - Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III. - Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis. - Sont exclus du champ d'application du présent chapitre afin de tenir compte des impératifs de la défense nationale :

1° Les installations réalisées dans le cadre d'opérations secrètes intéressant la défense nationale ainsi que, le cas échéant, les plans de prévention des risques technologiques relatifs à ces installations ;

2° Les installations et activités nucléaires intéressant la défense mentionnées à l'article L. 1333-15 du code de la défense, sauf lorsqu'il en est disposé autrement par décret en Conseil d'Etat s'agissant des autorisations de rejets d'effluents ;

3° Les aménagements, ouvrages ou travaux protégés par le secret de la défense nationale ;

4° Les aménagements, ouvrages ou travaux intéressant la défense nationale déterminés par décret en Conseil d'Etat, ainsi que l'approbation, la modification ou la révision d'un document d'urbanisme portant exclusivement sur l'un d'eux.

IV. - La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V. - L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret de la défense nationale, du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence. »

Considérant que le dossier a été soumis à une étude d'impact après un examen au cas par cas.

Considérant que la Participation Par Voie Electronique du Public s'est déroulée du 20/01/2025 à 00h00 au 21/02/2025 à 23h59 après parution d'un avis d'ouverture dans les journaux locaux « Terres et Territoires » et « l'Abeille » en date des 02 et 03 janvier 2025 ;

Considérant l'absence d'observation du public dans le bilan de la concertation ;

Considérant que l'article R 111-26 du code de l'urbanisme 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 les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » de l'Evaluation Environnementale présentée par le pétitionnaire et les réponses de ce dernier en date du 25/11/2024 aux remarques de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;

Considérant qu'il est nécessaire de prescrire les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » dans le cadre du projet.

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée sous réserve de respecter les prescriptions contenues dans les articles 2 à 9 du présent arrêté.**

ARTICLE 2 :

- Le nombre de lots dont la réalisation est autorisée est de 5 conformément au plan de composition PA4 joint en annexe I.

- La surface de plancher maximum autorisée sur l'ensemble des lots est de 39 000 m², conformément au récapitulatif de la demande (pièce PA00).

- Les travaux à la charge du lotisseur sont définis dans le programme des travaux et les plans des travaux des pièces PA8, PA8A, PA8B, PA8C, PA8C-1, PA8C-2, PA8C-3, PA8C-4, PA8C-5, joints en annexe II

complétés par les prescriptions émises dans les avis joints, du Service Départemental d'Incendie et de Secours - Groupement Centre, des services d'ENEDIS, de CAP FIBRE.

- La voirie et les espaces publics devront respecter les dispositions du décret n°2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, les prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 précité.

ARTICLE 3 :

Les futures constructions devront respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois de la zone 1AUE pour les lots 1 à 5 ainsi que le règlement du Permis d'Aménager PA10 en annexe III ;

ARTICLE 4 :

En application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, les prescriptions contenues dans le rapport (dont copie ci-jointe au présent arrêté) du Service Départemental d'Incendie et de Secours devront être strictement respectées :

- La réalisation et la reconnaissance opérationnelle initiale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie devront être effectives avant l'achèvement des travaux de construction.

- Le pétitionnaire est tenu de respecter les dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ;

ARTICLE 5 :

En application de l'article R 111-26, Le pétitionnaire devra respecter les mesures « *Eviter, Réduire, Compenser* » joints en annexe IV fournies lors de son étude d'impact ainsi que les engagements pris en réponse aux remarques de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

ARTICLE 6 :

Concernant le réseau fibre optique, le demandeur devra contacter Cap Fibre au 0 800 159 162 après acceptation du permis d'aménager afin de nous fournir les documents techniques nécessaires à l'instruction du dossier par l'opérateur.

La desserte interne fibre optique (préfibrage) à la charge de l'aménageur doit être conforme au cahier des charges du concessionnaire fourni pièce jointe. L'aménageur doit également s'acquitter de l'accès au Point d'Accès Réseau, modélisé en page 2 de l'avis.

ARTICLE 7 :

Conformément à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, « Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut-être accordé :

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. 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 ;

c) 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. »

En application de l'article R.442-13 du même code « Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R. 442-14 ;

le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R. 442-14.

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R. 442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R. 442-15. »

ARTICLE 8 :

Tous les projets futurs de clôture sur les lots sera soumis à Déclaration Préalable et devront respecter le règlement du PLU.

ARTICLE 9 :

Les eaux pluviales des futurs permis de construire, ainsi que toutes les surfaces imperméabilisées extérieures devront être collectées et infiltrées sur le terrain de chaque lot (aucun rejet sur la voirie du lotissement).

- Toute demande de permis de construire devra comporter une attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif (document délivré par le SPANC de la Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois à AVESNES-LE-COMTE)



Fait à HAUTE AVESNES,
Le 05/03/2025.

La conseillère municipale
Armelle LEMAIRE

Observations :

- La présente autorisation ne dispense pas le pétitionnaire de satisfaire aux obligations issues de la loi sur l'EAU, de la loi APER et de la loi Climat et résilience.

- Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis au jour, ils doivent être signalés immédiatement au service régional de l'archéologie (Tel : 03 28 36 78 50 ; Fax 03 28 36 78 69). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal ;

- Le pétitionnaire est informé qu'il est redevable de la taxe d'aménagement et de la Redevance d'Archéologie Préventive dont le montant précis lui sera communiqué ultérieurement. Une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

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 - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) 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 à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle 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.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.