

<b>COMMUNE</b>	<b>PERMIS D'AMÉNAGER</b>
<i>MONTIGNY-EN-GOHELLE</i>	<i>DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</i>

DESCRIPTION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER		RÉFÉRENCES DU DOSSIER
<i>Déposée et affichée le</i> <b>28/02/2023</b>		<b>N°PA.062.587.23.00001</b>
<i>Par :</i>	<b>SAS SOPAL</b> <b>Représentée par Monsieur Yann BLONDEL</b>	
<i>Domicilié à :</i>	<b>31, rue de la Pannerie</b> <b>59170 CROIX</b>	
<i>Objet :</i>	<b>Opération d'aménagement de 48 lots libres de constructeurs et d'un îlot collectif de 57 logements.</b> <b>Création de nouvelles voies d'accès.</b> <b>Création de 16 places de stationnement dont 1 place PMR sur l'assiette foncière (domaine public).</b>	
<i>Surface de plancher créée :</i>	<b>0 m².</b>	
<i>Surface de plancher maximale envisagée :</i>	<b>9 710 m²</b>	
<i>Surface d'aménagement créée :</i>	<b>34 714 m²</b>	
<i>Destination :</i>	<b>Habitation.</b>	
<i>Sur un terrain sis :</i>	<b>Avenue Paul DOUTREAUX.</b> <b>Section ZA n°9.</b>	

### Le Maire,

- Vu la demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants relatifs aux dispositions communes aux diverses autorisations d'urbanisme et aux déclarations préalables ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.441-1 et suivants et R.441-1 et suivants relatifs aux dispositions propres aux aménagements ;
- Vu le décret n°2015-836 du 9 juillet 2015 relatif à la réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Vu le décret n°2016-6 en date du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme ;
- Vu l'article R.425-31 du Code de l'Urbanisme relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
- Vu l'article R.423-24 du Code de l'Urbanisme relatif à la majoration d'un mois du délai d'instruction de droit commun ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/06/2013, rendu exécutoire le 29/06/2013 et notamment les dispositions applicables à la zone **1AU** définies au règlement ainsi que le Plan des Servitudes d'Utilité Publique et Informations et Obligations diverses ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 30 novembre 2007 classant l'intégralité du territoire de la commune de Montigny-en-Gohelle en zone rouge soumettant ainsi tout projet affectant le sous-sol, quelle que soit sa surface à une instruction préalable par le service régional de l'archéologie et pouvant entraîner la prescription d'un diagnostic préalable ;
- Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones sismiques et du décret n°2010-1254 du 20 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique classant la Commune de Montigny-en-Gohelle en zone de sismicité 2 (faible) ;
- Vu le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
- Vu le livre V du Code du Patrimoine et plus particulièrement son article R.523-17 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2019 relative au taux d'imposition de la Taxe d'Aménagement applicable sur l'ensemble du territoire communal ;
- Vu le Code Pénal et notamment les articles 322-1 et 322-2 relatifs aux destructions, dégradations et détériorations ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.332-6 et suivants relatifs aux taxes et participations exigibles des constructeurs et des lotisseurs à l'occasion de la délivrance d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol ;
- Vu l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique relatif à la participation pour le financement de l'assainissement collectif ;
- **Vu l'avis reçu en mairie le 25 avril 2023 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie représentée par Monsieur le conservateur régional de l'archéologie ;**
- **Vu l'avis en date du 28 avril 2023, reçu en mairie le 03 mai 2023 de Monsieur Jean-Charles MASSON 13<sup>ème</sup> Directeur Adjoint des Services Techniques de la Communauté d'Agglomération Hénin – Carvin prescrivant l'obtention de pièces complémentaires ;**

- Vu l'avis reçu par courriel le 23 juin 2023 de Madame PERS chargée du service de l'exploitation et de la rétrocession des réseaux d'eau et d'assainissement auprès la Communauté d'Agglomération Hénin – Carvin ;
- Vu l'avis d'Enedis en date du 26 avril 2023, reçu en mairie le 2 mai 2023 prescrivant une contribution financière à la charge de la Ville conformément à l'article L342-11 du Code de l'Energie ;
- Vu l'avis de Véolia Eau en date du 4 avril 2023 ;
- Vu l'avis conforme du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Pas de Calais, Groupement Est, Service Prévention des Risques suite à l'absence de réponse à l'issue du délai réglementaire d'un mois à compter de la transmission de la demande de permis d'aménager ; que celle-ci est donc conforme au Règlement Départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI)
- Vu la surface de plancher et la surface du terrain d'assiette du projet dispensant le pétitionnaire d'avoir recours à une étude d'impact et à une évaluation environnementale au titre de l'article R 122-2 du code de l'environnement ;
- Vu l'avis favorable du SCOT en date du 4 mai 2023 sous réserve de prescriptions ;
- Vu le décret 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieur contre l'incendie ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R.111-2 relatif au règlement national d'urbanisme ;
- Vu le Code de Justice Administrative et notamment les articles R.421-1 et suivants relatifs aux recours contre des actes administratifs ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2131-8 et L.2131-9 relatifs au recours pour excès de pouvoir ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2131-6 relatif au déféré préfectoral ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles R.600-1 et suivants et L.424-5, relatifs aux délais et voies de recours ;
- Vu le Code de Justice Administrative et notamment l'article R.421-5 relatif au caractère opposable des délais de recours d'une décision administrative ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R.424-17 et suivants relatifs à la péremption des décisions d'urbanisme ;
- Vu le Code des Assurances et notamment l'article L.242-1 relatif à l'assurance dommages obligatoire durant la réalisation de travaux de construction ;
- Vu l'article 24 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2131-1, L.2131-2 et L.2122-7 relatifs au caractère exécutoire des actes pris par les autorités communales ;
- Considérant que les conditions d'occupation du sol concernant les parcelles susvisées sont définies par les dispositions applicables à la zone **1AU** définies au règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/06/2013, rendu exécutoire le 29/06/2013 ainsi qu'au Plan des Servitudes d'Utilité Publique et Informations et Obligations diverses ;
- Considérant que le permis d'aménager relève du régime des délais et voies de recours défini par les articles R.600-1 et suivants et L.424-5 du Code de l'Urbanisme, l'article R.421-5 du Code de Justice Administrative ainsi que les articles L.2131-6, L.2131-8 et L.2131-9 du Code Général des Collectivités territoriales ; qu'il convient de préciser ces règles particulières afin que les délais de recours puissent être opposables ;
- Considérant que des formalités particulières d'affichage sont nécessaires ; qu'il convient de les rappeler ;
- Considérant que dans le cadre de la garantie décennale, il est nécessaire de souscrire une assurances dommages ; qu'il convient de le rappeler ;
- Considérant que le permis d'aménager est délivré conformément aux règles et servitudes d'urbanisme et sous réserve du droit des tiers ; qu'il convient de le rappeler ;
- Considérant que le caractère exécutoire du présent arrêté est soumis à des formalités particulières qu'il convient de préciser ;

## ARRÊTE

### **ARTICLE 1 : AUTORISATION**

Le permis d'aménager n°PA.062.587.23.00001 est délivré à **Monsieur YANN BLONDEL** représentant la **SAS SOPAL**, domicilié au **31 b, rue de la Pannerie – 59170 CROIX**.

### **ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS**

#### Archéologie préventive

Le territoire de la commune est situé en zone archéologique : le terrain est susceptible de receler des vestiges encore inconnus. 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 à l'adresse suivante :

*Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Service Régional de l'Archéologie  
Monsieur le Conservateur Régional de l'Archéologie  
3, rue du Lombard  
T.S.A. 50041  
59049 Lille Cedex*

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 (trois ans d'emprisonnement et 45000 € d'amende).

#### Assainissement

**Le pétitionnaire devra se conformer impérativement à l'avis dématérialisé de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin compétente en matière d'eau et assainissement.**

**Au préalable du démarrage du chantier, les plans d'exécution, les fiches techniques, et les coupes transversales des ouvrages prévus devront être fournis aux services communautaires pour validation.**

#### Réseau d'eau potable

Le réseau d'eau potable présent au niveau de l'avenue Paul Doutréaux couvre la parcelle concernée et répond aux besoins domestiques en eau du projet.

- La défense contre l'incendie du projet doit être définie et validée par les services de lutte contre l'incendie.
- Les conditions de rejet et de raccordement au réseau d'eaux usées sont à valider par les services compétents en charge de l'assainissement sur la commune.

#### Raccordement électrique

Sur la base des hypothèses retenues par ENEDIS (puissance de raccordement globale du projet de 470 kVA triphasé), une contribution prévue à l'article L.342-11 du code de l'énergie est due par la Commune à ENEDIS, hors exception (montant de la contribution ci-joint en annexe).

L'avis d'ENEDIS reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revu :

- en fonction des actualisations des prix de raccordements,
- en cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires,
- si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par ENEDIS pour instruire la présente autorisation d'urbanisme, et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme,
- en fonction des différentes obligations liées au règlement de voirie en vigueur.

La longueur de l'extension concernant le réseau nouvellement créé sera de 12 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération.

#### Accessibilité aux secours et défense extérieure contre l'incendie

La demande étant conforme au règlement Départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie, le pétitionnaire veillera donc à respecter scrupuleusement son formulaire de permis d'aménager et les différentes pièces et plans y afférents.

#### Schéma de Cohérence Territoriale(SCoT)

-Préciser la perméabilisation des aires de stationnement. (matériaux perméables recommandés)

-Préciser le traitement paysager (espaces verts).

-Préciser la nature du projet dans l'ilot A (nature des constructions attendues).

#### Projet

Les mats d'éclairage public devront obligatoirement être de couleur gris noir – RAL 7021.

### **ARTICLE 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

La parcelle n'est pas grevée en l'état d'éventuelles servitudes d'utilité publique.

#### **RECOURS**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le **Tribunal Administratif de Lille** (5, rue Geoffroy Saint Hilaire – CS 62039 – 59014 Lille Cedex) ou d'un déféré auprès du **Préfet du Pas-de-Calais**.

Le délai de recours contentieux à l'encontre d'un permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme.

Le délai pour le déféré préfectoral à l'encontre d'un permis d'aménager court à compter du premier jour de transmission de l'acte pour une période continue de deux mois.

Le délai de recours contentieux ainsi que du déféré préfectoral sont prorogés par la formation éventuelle d'un recours gracieux et ou d'un recours hiérarchique formé avant forclusion dudit délai et court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois à compter de la réponse de l'autorité compétente. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Lorsque, dans le délai initial du recours contentieux ouvert à l'encontre d'une décision administrative, sont exercés contre cette décision un recours gracieux et un recours hiérarchique, le délai du recours contentieux, prorogé par l'exercice de ces recours administratifs, ne recommence à courir à l'égard de la décision initiale que lorsqu'ils ont été l'un et l'autre rejetés.

Aucune action en vue de l'annulation d'un permis d'aménager n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement. Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Le permis d'aménager ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision par l'autorité émettrice après un débat contradictoire organisé entre l'administration et le pétitionnaire. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire.

Le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait.

#### **COMMENCEMENT DES TRAVAUX**

Le 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 C.E.R.F.A. n° 13407\*06 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;

#### **DUREE DE VALIDITE**

Le permis d'aménager est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification au pétitionnaire. Il en est de

**même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.**

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L.480-13 du Code de l'Urbanisme, le délai de validité susmentionné est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans susmentionné court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification au pétitionnaire.

**Le permis d'aménager peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.**

La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

#### **AFFICHAGE**

Mention du permis exprès sera affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage mentionnera également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis. En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse, un extrait du permis sera publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fera l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire à l'article R.2122-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**L'affichage du permis d'aménager sur le terrain sera assuré par les soins du bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.**

Ce panneau indiquera le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale dudit bénéficiaire, la date du permis exprès et le numéro de dossier du permis d'aménager, le nom de l'architecte du projet, la nature des travaux et la superficie du terrain, si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée, ainsi que la hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel, si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

**Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier.**

Le panneau comprendra également la mention suivante :

« Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R.600-2 du Code de l'Urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R.600-1 du Code de l'Urbanisme). »

#### **FIN DES TRAVAUX**

**L'article R.462-1 du Code de l'Urbanisme précise que la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux. (le modèle de déclaration C.E.R.F.A. n° 13408\*08 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).**

**Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie.**

#### **SOUSCRIPTION ASSURANCE DOMMAGES**

Le pétitionnaire a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du Code des Assurances.

#### **DROIT DES TIERS**

Le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

#### **EXÉCUTION**

La Directrice Générale des Services de la Mairie de Montigny-en-Gohelle est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme et aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés municipaux relevant des pouvoirs du Maire issus du Code de l'Urbanisme.

Fait à Montigny-en-Gohelle, le 23/06/2023.

Notifié à **Monsieur Yann BLONDEL** représentant la **SAS SOPAL** par voie de recommandé avec accusé de réception n°  
Rendu exécutoire, le 23/06/2023  
Affichage en mairie à compter du  
Par délégation du Maire,

Jean Paul DEROGH.



## **INFORMATIONS**

### **VOIES ET ESPACES COMMUNS**

Il est rappelé qu'à ce jour, aucune convention de rétrocession dans le domaine public n'a été actée au Conseil Municipal concernant les voies et espaces communs du lotissement. La propriété, la gestion ainsi que l'entretien de ces voies et espaces communs seront donc à la charge de l'Association Syndicale Libre dont le projet de constitution a été annexé à la présente demande.

### **TAXE D'AMENAGEMENT**

Le montant total de la taxe d'aménagement (taux communal + taux départemental) sera calculé les services de la DDFIP. Le pétitionnaire sera informé d'une éventuelle taxe.

Le taux communal fixé pour la parcelle susmentionnée est de 3%.

Le versement s'effectue auprès de l'administration fiscale en une seule fois dans les 12 mois qui suivent la délivrance de l'accord dès lors que le montant de la taxe ne dépasse les 1 500 €.

Au-delà, le versement s'opère en deux fois :

1. une première fois dans les 12 mois après l'accord du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux ;
2. une seconde fois dans les 24 mois après l'accord de l'autorisation de construire.

**Une majoration de 10 % est prévue en cas de retard de paiement.**

### **ZONE À RISQUES PLOMB**

L'arrêté préfectoral du 15 février 2002 a classé l'intégralité du département du Pas-de-Calais en zone à risque d'exposition au plomb.

### **ZONE VULNÉRABLE**

L'arrêté préfectoral du 20 décembre 2002 a classé l'intégralité du département du Pas-de-Calais en zone vulnérable (pollution des eaux par nitrates).

### **RISQUES MAJEURS**

Le territoire de la commune est répertorié au Dossier Départemental des Risques Majeurs (mis à jour par la Préfecture du Pas-de-Calais) – Édition du 24 avril 2012 – pour les risques suivants :

- Les risques naturels : séisme 2 (faible) ; gonflement des sols argileux (moyen) ; cavités souterraines ; aléa minier.
- Les risques technologiques : découverte d'engins de guerre ; transport de matières dangereuses.

Avant tous travaux, il conviendra donc de réaliser toutes les études nécessaires afin de s'assurer de la stabilité du terrain.

Pour ampliation :

- Un exemplaire pour Monsieur Yann BLONDEL représentant la SAS SOPAL, domiciliée au 31, rue de la Pannerie – 59170 Croix ;
- Un exemplaire dématérialisé pour la Sous-préfecture de Lens, domiciliée au 25, rue du Onze Novembre – 62307 Lens Cedex ;
- Un exemplaire pour le registre des arrêtés municipaux relevant des pouvoirs du Maire issus du Code de l'Urbanisme ;
- Un exemplaire pour l'affichage municipal ;
- Un exemplaire pour les archives municipales ;
- Un exemplaire pour la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin, Direction Générale des Services Techniques, Service Eau et Assainissement, domiciliée au 242, boulevard Schweitzer – B.P. 129 – 62253 Hénin-Beaumont Cedex.
- Un exemplaire pour l'INSEE, à l'attention de Madame Christelle VANFLETEREN, domiciliée au 130, avenue du Président J-F Kennedy – 59034 Lille Cedex