



Département du Nord
Arrondissement de Valenciennes

Envoyé en préfecture le 22/01/2025

Reçu en préfecture le 22/01/2025

Publié le

ID : 059-215904038-20250117-PA05940324C0001-AR



COMMUNE DE MILLONFOSSE

Arrêté accordant un Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

Délivré par le Maire au nom de la commune

Description de la demande		Caractéristiques du dossier	
Dossier déposé le	28/06/2024	N°	PA 059403 24 C0001
Avis de dépôt affiché le	03 JUL. 2024	Référence cadastrale	AP111, AP1230, AP1263
Dossier complété le	07/08/2024, 27/09/2024 et 30/09/2024	Surface de plancher maximum autorisée	5 890 m ²
Dossier modifié substantiellement le	04/10/2024		
Dossier complété le	25/10/2024, 30/11/2024 et 17/12/2024	Nombre de lots maximum envisagé	63
Dossier déposé par	SSCV EUROPEAN HOMES 318, représentée par M. Philippe BARRANGER		
Demeurant	12 place Vendôme 75001 PARIS		
Pour	Réalisation d'un lotissement comprenant 5 macro-lots, subdivisibles en 62 lots, et 1 lot à bâtir		
Sur un terrain sis	route d'Hasnon 59178 MILLONFOSSE		

Le Maire de **MILLONFOSSE**,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18/01/2021, modifié le 18/10/2021 et le 16/12/2024,

Vu la demande de Permis d'Aménager n° PA 059403 24 C0001 susvisée,

Vu les pièces du dossier dans leur version finale du 17/12/2024,

Vu l'arrêté préfectoral n°59_2024_014-01 en date du 11/03/2024, portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive, ci-annexé,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 24/07/2024, ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SIAVED en date du 29/07/2024, ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de NOREADE – Service Eau Potable – en date du 01/08/2024, ci-annexé,

Vu l'avis de Réseau de Transport d'Electricité en date du 01/08/2024, ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de NOREADE – Service Assainissement – en date du 07/08/2024, ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la DRAC – Service Archéologie – en date du 21/08/2024, ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Arrondissement Routier de Valenciennes en date du 23/08/2024, ci-annexé,

Vu l'avis favorable du Parc Naturel Régional Scarpe Escaut en date du 04/09/2024, ci-annexé,

Vu l'avis du SIMOUV en date du 13/01/2025, ci-annexé,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDIS en date du 17/01/2025, ci-annexé,

Considérant que selon l'article R425-31 du Code de l'Urbanisme, « *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 selon l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme « *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 projet ne répond pas totalement aux exigences du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, notamment en ce qui concerne l'accessibilité des secours, la défense extérieure contre l'incendie, ainsi que sur les mesures prévues pour le recensement opérationnel après travaux.

Considérant par conséquent que le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes du fait de sa situation et ses caractéristiques, mais qu'il peut y être remédié par des prescriptions adaptées,

ARRÊTE

Article 1

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée sous réserve du respect des prescriptions indiquées ci-dessous.**

Article 2

Le nombre de lots dont la réalisation est autorisée est de 63 lots.

La surface maximale de plancher autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 5 890 m².

La répartition de cette surface de plancher entre les différents lots se fera conformément au tableau récapitulatif des surfaces de plancher repris au règlement du lotissement ci-annexé.

Article 3

Le fait de ne pas respecter les prescriptions spéciales inscrites dans un arrêté d'autorisation d'urbanisme constitue une infraction au Code de l'Urbanisme susceptible d'entraîner les sanctions prévues à l'article L.480-4 dudit code.

Article 4

Les prescriptions, recommandations et observations reprises dans l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), en date du 17/01/2025, annexé à la présente décision, devront être strictement respectées.

Article 5

Des feux micro-régulés devront être installés à l'intersection de la sortie du projet et de la route départementale.

Le demandeur devra se rapprocher des services de l'Arrondissement Routier de Valenciennes dans le cadre de l'installation des feux tricolores.

Si des travaux sur trottoirs et/ou sur chaussées sont envisagés sur le domaine public départemental, ils seront à la charge du pétitionnaire et nécessiteront une autorisation de voirie à l'aide de l'imprimé « Demande d'autorisation de voirie et/ou d'accord technique préalable sur le domaine public départemental » ci-joint. L'imprimé sera à adresser auprès de l'Arrondissement Routier de Valenciennes - 154 boulevard Harpignies - BP 20422 - 59322 Valenciennes Cedex - Téléphone : 03.59.73.24.20 - Courriel : voirie.valenciennes@lenord.fr

Article 6

L'assainissement devra être prévu de type séparatif avec rejet direct vers la station d'épuration où aboutit le réseau de collecte des eaux usées qui dessert la parcelle.

L'ensemble des eaux pluviales doit être géré à la parcelle.

Aucun rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.

Noréade ne reprend pas en exploitation les noues, les bassins à ciel ouvert, les chaussées réservoirs et les puits d'infiltration.

Le projet d'implantation du réseau d'assainissement du type eaux usées ne donne lieu à des remarques éventuelles.

Néanmoins, il est rappelé que le raccordement au domaine public est réalisé par Noréade au frais de l'aménageur.

Chaque acquéreur du lot sera soumis à la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) prévue par les articles L1331-7 et L1331-7-7 du Code de la Santé Publique (CSP).

Dans l'hypothèse d'une rétrocession, tous les réseaux réalisés en future partie publique, tous les ouvrages et équipements devront être conçus en stricte conformité avec le CCTP Noréade disponible sur simple demande.

Les plans et les notes de dimensionnement devront être validés impérativement par NOREADE avant réalisation.

Sans cette validation et la conformité au CCTP, Noréade n'entretiendra pas les équipements, ni les réseaux qui resteront à la charge des futurs lotis ou du lotisseur.

Article 7

Les frais de branchement ainsi que la fourniture et pose de fosses de comptage en alimentation d'eau potable seront à la charge du demandeur.

Article 8

Les emplacements définitifs des 3 zones d'implantation « PAV » devront être validés par le SIAVED pour garantir le service de ramassage et d'entretien.

Article 9

Les travaux de construction ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution du diagnostic d'archéologie préventive prescrit par l'arrêté préfectoral n°59_2024_014-01 en date du 11/03/2024.

Article 10

Il est possible que le projet (constructions et aménagements) soit soumis au régime de déclaration ou d'autorisation au titre des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

Avant de réaliser son projet, pour savoir s'il doit déposer un dossier au titre des articles précités, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Eau et Environnement de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord, 62 boulevard de Belfort à Lille.

L'octroi de l'autorisation d'urbanisme ne vaut pas autorisation au titre des dispositions du Code de l'Environnement.

Article 11

Outre les dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune, l'édification des constructions devra se conformer au plan de composition et au règlement du lotissement ci-annexé.

Article 12

Les travaux à la charge du lotisseur devront être réalisés conformément au programme et plan des travaux ci-annexés.

Article 13

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R 442-12 du code de l'urbanisme.

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être délivrés :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté dans les conditions prévues aux articles R 462-1 et R 462-10 du code de l'urbanisme,
- Soit, dans l'hypothèse où une autorisation de vente des lots par anticipation aurait été ultérieurement délivrée, à compter de la production par le lotisseur, à l'appui de chaque demande de permis de construire, d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné,
- 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 sont achevés. Cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitat.

Article 14

Le présent arrêté devra être publié au fichier immobilier par le demandeur.

Observations

Le terrain est surplombé par une ligne électrique aérienne ou traversé par un câble électrique souterrain. Les constructions à ériger sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si les constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci

devront être mis en conformité. Le pétitionnaire devra demander déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Il est rappelé qu'il existe une **réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux**.

Tout responsable d'un projet de travaux se doit de consulter le Guichet Unique des réseaux (www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr) et d'adresser aux exploitants de réseaux à proximité des travaux envisagés, une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Tout exécutant de travaux se doit de consulter le Guichet Unique des réseaux et d'adresser une Déclaration d'intention de Commencement des Travaux (DICT) à l'exploitant si celui-ci avait répondu qu'il était concerné par le projet.

La puissance de raccordement électrique pour laquelle le dossier a été instruit est de **281 kVA triphasé**.

Il est rappelé que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie.

De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Il est également rappelé que la construction projetée sera implantée dans un **secteur affecté par le bruit**. Tout bâtiment à construire dans un tel secteur doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Le projet est situé sur des terrains exposés au **phénomène de retrait gonflement des sols argileux avec un aléa moyen** : il est conseillé d'adapter les techniques de constructions.

Il est à noter que le projet est situé sur un terrain potentiellement sujet aux **débordements de nappes**. Il est recommandé au pétitionnaire de prévoir une structure de bâtiment qui puisse lutter contre les remontées d'eau par capillarité.

La Commune est inscrite en **aléa modéré au risque sismique**.

Votre projet est susceptible d'être soumis au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Si vous êtes redevable de la Taxe d'Aménagement, une déclaration devra préalablement être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts) sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ». Le Service des Impôts vous transmettra alors un avis indiquant le montant exact de la Taxe d'Aménagement.

Les travaux doivent impérativement être commencés dans un délai de 3 ans suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et ne pas avoir été interrompus pendant plus d'un an. Les travaux peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soient suffisamment importants et significatifs.

Le titulaire peut demander la prorogation de son autorisation pour une durée de 1 an.

Cette demande de prorogation doit intervenir au plus tard 2 mois avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation et ne pourra être accordée qu'à la condition que les prescriptions d'urbanisme de tout ordre et participations n'aient pas évolué.

Le titulaire de l'autorisation d'urbanisme est tenu de respecter toute législation ou réglementation annexe spécifique à la construction ou l'aménagement projeté.

Il est rappelé que le territoire communal est soumis aux risques suivants dont le pétitionnaire devra se prémunir :

- risque sismique,
- risque de retrait et gonflement des argiles,
- risque de remontée de nappe.

Envoyé en préfecture le 22/01/2025
Reçu en préfecture le 22/01/2025
Publié le
ID : 059-215904038-20250117-PA05940324C0001-AR

S²LOW

Le présent permis d'aménager ne vaut pas autorisation de voirie. L'attention du demandeur est attirée sur le fait que si des travaux sont envisagés sur le domaine public, ils devront faire l'objet d'une demande d'intervention préalable auprès du service gestionnaire et, seront à la charge du pétitionnaire.

Fait à MILLONFOSSE,

Le 17 JAN. 2025

Le Maire,

Gérald THURU



Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été notifiée au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. 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 date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel avant travaux. 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.

Le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut démarrer les travaux après avoir adressé au Maire une Déclaration d'Ouverture de Chantier en trois exemplaires (le modèle de déclaration CERFA N° 13407*02 peut être retiré en Mairie ou être téléchargé sur le site internet <http://vosdroits.service-public.fr>).

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 L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS OU DE RETRAIT

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. 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 date de notification de l'autorisation d'urbanisme (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 compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Dans le délai de trois mois à compter de la notification de l'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente peut la retirer si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer le ou les bénéficiaires et de lui ou leur permettre de répondre à ses observations.

ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux devra être adressée en Mairie exemplaires (le modèle de déclaration CERFA N° 13408*02 peut être retiré en Mairie ou être téléchargé sur le site internet <http://vosdroits.service-public.fr>) :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au Maire de la commune,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable.