



Département du Nord
Arrondissement de Valenciennes

COMMUNE DE LA SENTINELLE

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

Déjà délivré par le Maire au nom de la commune

Description de la demande		Caractéristiques du dossier	
Dossier déposé le	15/02/2023	N° PA 059564 23 C0001	
Avis de dépôt affiché le		Références cadastrales	AI497, AI498, AI459, AI464, AI458, AI463, AI457, AI462, AI455, AI456, AI461, AI466, AI467, AI496, AI469, AI488, AI485, AI489, AI493, AI491, AI499
Dossier complété le	30/05/2023	Nombre de lots maximum autorisés	58
Dossier déposé par	SAS Proteram représentée par Monsieur Alexis WATTEBLED	Surface de plancher maximale envisagée	16 810 m ²
Demeurant	27, rue Paul DUBRULE 59810 LESQUIN	Stationnement non clos non couverts créés	39
Pour	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble visant en la viabilisation de lots libres constructeurs et de macros lots.		
Sur un terrain sis	Le Vignoble 59174 LA SENTINELLE		

Le Maire de **LA SENTINELLE**,

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

Vu la demande de Permis d'Aménager n° PA 059564 23 C0001 susvisée,

Vu l'engagement du Lotisseur en date du 10/02/2023 de constituer une Association Syndicale des acquéreurs de lots,

Vu l'avis favorable de la DRAC - Service Archéologie en date du 01 mars 2023, **ci-annexé**,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de NOREADE - Services Eau Potable et Assainissement en date du 03 mars 2023, **ci-annexé**,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SIAVED en date du 03 mars 2023, **ci-annexé**,

Vu l'avis favorable d'Air Liquide en date du 07 mars 2023, **ci-annexé**,

Vu l'avis favorable avec prescription d'ENEDIS en date du 10 mars 2023, **ci-annexé**,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 29 mars 2023, **ci-annexé**,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la DDTM - Sécurité Risques en date du 04 avril 2023, **ci-annexé**,

Vu la décision en date du 05 août 2022, du Préfet de Région portant soumission du projet à la réalisation d'une étude d'impact, **ci-annexée**,

Vu l'étude d'impact jointe au dossier de Permis d'Aménager, prévue par l'article R431-16 a du Code de l'Urbanisme,

Vu les mesures définies pour Eviter les atteintes à l'Environnement, Réduire celles qui n'ont pu être évitées, et Compenser les effets notables,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts-de-France (MRAE) en date du 20/04/2023, **ci-annexé**,

Vu le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage adressé à la MRAE, **ci-annexé**,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SIMOUV en date du 26 mai 2023, **ci-annexé**,

Vu l'arrêté du Maire de La Sentinelle N°2023-06-55 portant prescription de la PPVE, en date du 09/06/2023, **ci-annexé**,

Vu le dossier de PPVE comprenant une notice mentionnant les textes qui régissent la participation du public et l'indication de la façon dont cette participation s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ; La décision du Préfet de la Région Hauts de France de soumettre le projet à la réalisation d'une étude d'impact après examen au cas par cas accompagnée du formulaire de demande, le résumé non-technique de l'étude d'impact ; L'étude d'impact ; L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et du mémoire en réponse du Maître d'ouvrage ; Le dossier de demande de permis d'aménager intégrant les avis émis sur le projet lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire.

Vu l'avis de publication de la PPVE affiché en Mairie de La Sentinelle, en date du 01/08/2023 au 25/09/2023, **ci-annexé**,

Vu l'avis repris dans le journal d'annonces légales L'Observateur du Cambrésis, prescrivant la PPVE, en date du 27/07/2023, **ci-annexé**,

Vu l'avis repris dans le journal d'annonces légales L'Observateur du Valenciennois, prescrivant la PPVE, en date du 28/07/2023, **ci-annexé**,

Vu l'avis repris dans le journal d'annonces légales LA VOIX DU NORD, prescrivant la PPVE, en date du 28/07/2023, **ci-annexé**,

Vu la synthèse des observations et propositions du public réalisée par l'Autorité en charge de l'organisation de la PPVE, **ci-annexée**,

Considérant que selon l'article L123-19 du Code de l'Environnement : « *La participation du public s'effectue par voie électronique. Elle est applicable : aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L.123-2 ; [...].* »,

Considérant que selon l'article L123-2 du Code de l'Environnement, « *Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : Les projets de travaux [...] exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception [...] des demandes [...] portant sur des projets [...] 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 ; [...].* »,

Considérant que le projet a fait l'objet, d'une évaluation environnementale prescrite suite à un examen au cas par cas effectué par l'Autorité Environnementale,

Considérant que le terrain du projet est situé dans un secteur où la présence de cavités souterraines est probable (périmètre de cavités souterraines reconnu et identifié par l'ex-Service Départemental d'Inspection des carrières Souterraines),

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 la vulnérabilité du projet qui est proche d'un secteur susceptible de présenter des cavités souterraines, et exposé à un risque d'effondrement auquel des personnes et des biens pourraient être soumis,

Considérant que l'étude d'impact précise que le demandeur a procédé à une étude micro gravimétrique en 2019 puis à des sondages complémentaires afin de prévenir ce risque,

Considérant toutefois qu'il convient de respecter des prescriptions adaptées afin de prévenir le risque,

Considérant les observations et propositions du public émises dans le cadre de la PPVE,

Considérant les observations et propositions dont il a été tenu compte dans le bilan de la PPVE,

Considérant qu'au regard de la carence en stationnement de la résidence François Mitterrand, il convient de proposer aux résidents une offre de stationnement public adaptée dans le cadre du projet, objet de la demande,

Considérant qu'il convient de tenir compte du gabarit de la rue François Mitterrand et d'adapter le flux de circulation,

Considérant qu'il convient d'adapter les hauteurs des futures constructions afin de préserver les vues et les vis à vis,

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 maximum dont la réalisation est autorisée est de 58 lots.

La surface maximale de plancher autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 16 810 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.

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.

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

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

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 5

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

Article 6

Le projet devra prendre en compte le risque d'effondrement sur son terrain et l'instabilité potentielle du sous-sol par toute disposition constructive dans le but d'assurer la sécurité des constructions et des personnes, y compris sur les espaces non bâtis, par exemple au moyen de sondages, de comblements ou de mesures de renforcement du sous-sol, de la construction et des aménagements (accès, espaces verts, etc..).

Les dispositions constructives des dessertes de réseaux de fluides ou souples (eau potable, gaz, eaux usées, électricité, etc..) intégreront les mouvements de terrain associés à la présence de cavités et éviteront ainsi qu'ils ne soient endommagés en cas de survenance ou qu'ils ne constituent une source de danger ou d'aggravation de risque.

Les réseaux (eau potable, eaux usées, gaz, électricité, etc) seront conçus de façon à ne pas être endommagés en cas d'effondrement de terrain et à ne pas constituer une source d'aggravation du risque.

Article 7

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 8

Les recommandations, prescriptions et observations du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 29/03/2023 ci-annexés devront être strictement respectées.

Le déclarant devra se rapprocher du service Prévision territorialisé n° 4 (128 rue de l'Industrie - 59284 ONNAING - 03.27.09.94.39) pour étudier l'implantation du Point d'Eau Incendie (PEI).

L'implantation et la réalisation du PEI devront respecter les dispositions reprises dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

Le déclarant devra transmettre au service Prévision territorialisé n° 4 un dossier relatif à l'implantation du PEI indiquant notamment ses caractéristiques techniques, un plan d'implantation et les caractéristiques techniques de la voie d'accès à ce PEI.

Il appartiendra au demandeur de prendre contact avec le service Prévision territorialisé n° 4 afin d'organiser la visite de reconnaissance opérationnelle initiale du nouveau PEI.

A l'achèvement des travaux, il conviendra d'informer le service Prévision territorialisé n° 4 afin de permettre le recensement du risque par le SDIS.

Article 9

La prescription reprise dans l'avis du Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois (SIMOUV) en date du 26/05/2023 ci-annexé devra être strictement respectée.

Article 10

Les prescriptions, recommandations et observations reprises dans les avis de Noréade services Eau potable et assainissement en date du 03/03/2023 ci-annexés devront être strictement respectées.

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 11

La puissance de raccordement électrique pour laquelle le dossier a été instruit est de 741 kVA triphasé (folsonnée par défaut).

Les réseaux posés à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération seront à la charge financière du pétitionnaire.

Il est également précisé que la parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Article 12

Les prescriptions, recommandations et observations reprises dans l'avis du SIAVED en date du 03/03/2023 ci-annexé devront être strictement respectées.

Article 13

Le projet est implanté en dehors des zones à potentiel de danger établies selon les études de dangers associées aux ouvrages d'Air Liquide France Industrie.
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.

Article 14

Le pétitionnaire devra organiser son offre de stationnement afin de proposer deux aires de stationnement supplémentaires à proximité de la résidence François Mitterrand.

Afin de limiter le flux de circulation depuis le futur projet vers la résidence François Mitterrand, il conviendra de passer la voie en sens unique pour les usagers du futur quartier et de préserver son usage à double sens pour la résidence François Mitterrand.
Une signalisation adaptée devra être mise en place.

Afin de préserver les vues et limiter les vis-à-vis; la hauteur des constructions, sur les lots 10, 13 et 14, sera limitée à 9 mètres au faîtage.

Observations

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

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

La Commune est inscrite en aléa modéré au risque sismique. Des mesures préventives, notamment des règles de construction et d'aménagement sont à appliquer aux bâtiments selon leur catégorie d'importance (arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique, décret n° 2010-1254 et décret 2010-1255 du 22/10/2010).

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 ». Les Services 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 évoluées.

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

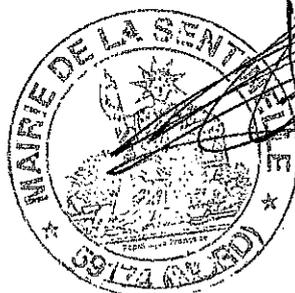
Il est rappelé que le territoire communal est soumis aux risques suivants dont le pétitionnaire devra se prémunir :

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

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 LA SENTINELLE,
Le 26 octobre 2023

Le Maire,



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

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 transmise 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'Etat 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.