



**MAIRIE DE
VALENCIENNES**

**ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER
COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES
DEMOLITIONS**

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	RÉFÉRENCES DOSSIER
Dossier déposé le 10/08/2023 Affichage de l'avis de dépôt (Art.R*423-6 du Code de l'Urbanisme) le 10/08/2023	N° PA 059606 23 O0001
Par : SIGH représentée par Monsieur TONNEAU Pierre	Superficie du terrain : 2 022 m ²
Demeurant à : 40 Boulevard Saly 59300 VALENCIENNES	
Pour : Création de 4 lots libres de constructeur	Nombre de lots : 4 lots
Sur un terrain sis : Rue Grégoire Nicolas Finez	Destination : Logements
Cadastrés : AD871, AD882	

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 ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Valenciennes Métropole approuvé le 11/03/2021 et modifié le 23/06/2022,
Vu la ZPPAUP approuvée le 25/06/2002,
Vu l'article 75 de la loi n° 2016-925 du 07/07/2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine qui dispose que les Sites Patrimoniaux Remarquables se substituent aux secteurs sauvegardés, ZPPAUP et AVAP,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole en date du 21/09/2023,
Vu l'avis favorable de SUEZ Eau France en date du 22/09/2023,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Nord - Habitat en date du 13/10/2023,
Vu l'avis favorable du service voirie de la Mairie de Valenciennes en date du 18/10/2023,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions d' ENEDIS en date du 31/10/2023,
Vu l'avis favorable du Service Régional de l'Archéologie en date du 21/11/2023,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France en date du 29/11/2023,
Vu l'avis réputé favorable de la Direction de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole consultée le 16/10/2023 en application de l'article R*423.59 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable et que les articles L.632-1 et L.632-2 du Code du Patrimoine sont applicables,

Considérant l'article I.6 - P du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager qui dispose que « Quelle que soit la nature de l'intervention sur le bâti, elle devra être prévue et réalisée dans le respect du caractère du bâtiment ou de l'espace concerné et de ses qualités propres (matériaux, mise en oeuvre, composition architecturale). »,

Considérant que ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce Site Patrimonial Remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur et qu'il peut cependant y être remédié,

..... ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager faisant l'objet de la demande susvisée est accordé sous réserve du respect des prescriptions indiquées ci-dessous.

Mairie de Valenciennes

B.P. 90339 - 59304 Valenciennes Cedex

Tél. : 03 27 22 59 00 - Fax : 03 27 22 59 01

Tout courrier doit être adressé à Monsieur le Maire

ARTICLE 2 : Conformément au tableau de répartition des surfaces de plancher déposé à l'appui de la présente demande, la surface de plancher maximum sur chacun des lots créés sera de 200 m².

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 : PRESCRIPTIONS DES SERVICES CONSULTÉS

Le projet devra respecter les prescriptions :

. de l'architecte des Bâtiments de France reprises dans son avis en date du 29/11/2023 ci-joint, à savoir :

- Les constructions présenteront des toitures à 2 pans à 45° sur des pignons qui n'excéderont pas 8,50m.
- Les briques doivent être de teinte rouge sombre (en se rapprochant de celle des briques anciennes locales). La teinte sera sensiblement uniforme, sans panachage.
- Les tuiles seront en terre cuite, d'aspect petit moule (genre "Monopole n°1", "Opalys" ou "Artoise"), de teinte rouge orangé mat (non émaillée, non satinée).
- La clôture grillagée sera obligatoirement noyée dans de la végétation pour la dissimuler et conforter la qualité paysagère des lieux (et contribuant également à la régulation thermique, à la gestion des eaux pluviales, au développement de la biodiversité) : Haie d'essences locales feuillues, charme par exemple (thuyas, lauriers ou conifères sont à proscrire), ou à défaut plantes grimpantes. Les brises-vue en matériau inerte naturel ou synthétique (brande de bruyère, canisse, toile, lamelles occultantes, haies artificielles,...) doivent être proscrits. Il n'y aura pas de soubassement béton.

. de la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole reprises dans son avis en date du 21/09/2023 ci-joint,

. du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Nord - Habitat reprises dans son avis en date du 13/10/ 2023 ci-joint,

. d' ENEDIS reprises dans son avis en date du 31/10/2023 ci-joint et qui stipule que la puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 48 kVA triphasé.

ARTICLE 5 : PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Compte tenu de la nature des travaux, une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) pourra réclamée lors du permis de construire. Celle-ci se calculera comme suit :

$$\begin{aligned} & \text{Taux de base} \times \text{Base de calcul} \times \text{Coefficient correcteur (1)} \\ (1) & = \text{Coefficient correcteur appliqué en fonction de l'activité de l'établissement} \end{aligned}$$

La PFAC est exigible à la date du raccordement de l'immeuble à un réseau de collecte ancien ou nouveau, ou à la date d'achèvement de l'extension ou du réaménagement d'un immeuble déjà raccordé qui rejette des eaux usées supplémentaires. Une attestation de bon raccordement au réseau public de collecte sera délivrée par Valenciennes Métropole après le passage d'un technicien pour le contrôle des installations intérieures et des rejets après travaux.

OBSERVATIONS

Le projet devra tenir compte des observations ci-après :

. de la Direction du Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole reprises dans son avis en date du 21/09/2023 ci joint,

. du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Nord - Habitat reprises dans son avis en date du 13/10/ 2023 ci-joint,

. d' ENEDIS reprises dans son avis en date du 31/10/2023 ci-joint.

Le bénéficiaire de la présente autorisation veillera à fournir aux acquéreurs, en amont de la réalisation de leur projet :

- La pièce « PA.4 : Plan de composition » déposée à l'appui de la présente demande,
- La pièce « PA.10 : Règlement de lotissement » déposée à l'appui de la présente demande,
- L'avis de l'architecte des Bâtiments de France en date du 29/11/2023.

OBSERVATIONS : TAXES

Votre projet est susceptible d'être soumis au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Le montant des taxes applicables sera fixé par les services de la DDTM et le recouvrement sera assuré par la Direction Générale des Finances Publiques.

INFORMATIONS

- ☞ La commune est inscrite en aléa modéré au risque sismique. Des mesures préventives notamment des règles de construction, d'aménagement sont désormais 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).
- ☞ La parcelle est exposée au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). Il est conseillé d'adapter les techniques de construction.
- ☞ Il est à noter que la parcelle présente une sensibilité sub-affleurante au phénomène de remontée de nappe. Il est recommandé d'éviter tout sous-sol ou cave et de prévoir une structure de bâtiment qui puisse lutter contre les remontées d'eau par capillarité.

Fait à Valenciennes, le 04/12/2023
Le Maire,



POUR LE MAIRE,
LE CONSEILLER MUNICIPAL DÉLÉGUÉ
M. Guy MARCHANT



INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

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 les cas particuliers suivants :

- ✓ 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 comprend une partie coupe et abattage d'arbres, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
- ✓ si votre projet comprend des démolitions, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
- ✓ 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.

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.

DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AUTORISATION D'URBANISME

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.

L'AUTORISATION EST DÉLIVRÉE SOUS RÉSERVE DU 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 L. 241-1 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.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux devra être adressée en 3 exemplaires à la Mairie (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.