

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241018-11135A-DE-1-1
Date de télétransmission : 25/10/2024
Date de réception préfecture : 25/10/2024

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 18 OCTOBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur BARBARIN, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur GLORIAN, Monsieur DHAUSSY qui a donné pouvoir à Monsieur MALFAIT, Monsieur DUBREUCQ qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur DUCRON.
Madame LEFEBVRE, Monsieur PILCH.

BEAURAINS - 25 bis rue Pierre Curie Vente d'une parcelle de terrain à COOPARTOIS

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle de terrain sur la commune de BEAURAINS, 25 bis rue Pierre Curie.

La société COOPARTOIS a fait part de son intérêt pour l'acquisition de ce terrain aux

termes d'une lettre en date du 5 octobre 2023 (annexe 1).

La société Coopartois a pour projet de réaliser 31 logements collectifs, 8 maisons individuelles et 7 lots libres de constructeur.

Elle souhaite acquérir cette parcelle moyennant le prix de 415 000 euros soit 41,88 euros le m² et souhaite également reprendre le permis d'aménager déposé par Pas-de-Calais habitat en date du 16 novembre 2021, numéro 062 099 21 00001 (annexe 2).

I - TERRAIN

La parcelle de terrain est cadastrée section AM n°310, 312 et 314 pour une contenance de 9 911m² (annexe 3).

Cette parcelle de terrain est classée en zones UAb et UCb du Plan Local d'Urbanisme.

II - PRIX DE VENTE

Le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cette parcelle de terrain à 415 000 euros par avis en date du 7 octobre 2022 (annexe 4).

Renouvelée en 2024, le service local du Domaine a évalué la valeur vénale de cette parcelle à 377 000 euros, assortie d'une marge d'appréciation de 10% ce qui amène le prix du terrain à 414 700 euros (annexe 5).

La valeur nette comptable de ce terrain est de 45 647,29 euros.

III - DECLARATION FISCALE

Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 207 1. 6°bis et 210 E dudit Code.

Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ décident la vente de la parcelle de terrain située à BEAURAINS, 25 bis rue Pierre Curie, reprise au cadastre section AM n°310, 312 et 314 au profit de la société COOPARTOIS moyennant le prix minimum de 415 000 euros
- ✓ autorisent le transfert du permis d'aménager n° 062 099 21 00001 au profit de COOPARTOIS
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de l'acte à régulariser et à le signer

N'ont pas participé aux débats et aux votes Monsieur Yvon DUCRON et Monsieur Jean-Louis COTTIGNY.

Ce dernier, pour la présentation de ce rapport, a été remplacé par Monsieur Jacques MELLICK.

Décision adoptée à l'unanimité



Un toit et bien plus que ça !

Madame [REDACTED]
Directrice du service ventes
immobilières et des copropriétés
4 Avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

Objet : BEAURAINS rue Pierre Curie
Terrain sis parcelles AM310, 312 et [REDACTED]

[REDACTED]

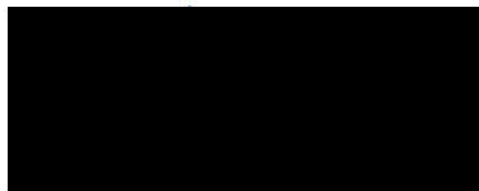
Faisant suite à nos derniers échanges, je vous confirme l'intention de Coopartois à se porter acquéreur des parcelles AM 310, 312 et 314 d'une capacité de 9 911 m², rue Pierre Curie à BEAURAINS, dont vous avez la propriété.

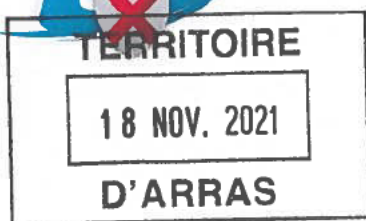
Le projet d'acquisition comprendra le transfert du permis d'aménager en cours de validité afin de nous permettre de viabiliser et de réaliser la construction de 31 logements collectifs, 8 maisons individuelles en PSLA et 7 lots libres.

Restant à votre disposition pour tout renseignement utile,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Opérationnel,





BEAURAINS, le 16 Novembre 2021

Pas-de-Calais HABITAT
Monsieur FONTALIRAND Bruno
13 rue de la Housse
62000 ARRAS

PA/LF/JPD/NF

Lettre recommandée avec avis de réception : **1A 153 619 0575 8**

Objet : Votre d'aménager n° 062 099 21 00001
Du 16 Novembre 2021

Monsieur,

Pour faire suite à votre demande, j'ai le plaisir de vous faire parvenir votre permis d'aménager référencé ci-dessus à l'effet de créer un lotissement 25 B rue Pierre Curie.

Dans les différents imprimés qui vous sont remis, vous trouverez notamment une déclaration d'ouverture de chantier qui devra être déposée en Mairie avant le démarrage des travaux.

En fin de travaux, il conviendra de retourner la déclaration d'achèvement et de conformité.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.




Maire,
Vice-Président de la C.U.A

Commune de BEAURAINS

Dossier n° PA 062099 21 00001

Date de dépôt : 24/02/2021

Demandeur : Pas de Calais Habitat

Pour : Création d'un lotissement : Viabilisation de 16 parcelles : 1 lot en locatif social - 8 lots en accession social à la propriété - 7 lots libres

**Adresse terrain : 25 B RUE PIERRE CURIE
62217 BEAURAINS**

**ARRÊTÉ 2021/72
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de BEAURAINS**

Le maire de BEAURAINS,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 24/02/2021 par Pas de Calais Habitat demeurant 13 Rue de la Housse 62000 ARRAS.

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement avec viabilisation de 16 parcelles : 1 lot en locatif social, 8 lots en accession social à la propriété et 7 lots libres ;
- sur un terrain situé 25 B RUE PIERRE CURIE 62217 BEAURAINS ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 111-1 et suivants, R 111-1 et suivants

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L 424-5.

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 19/12/2019 et modifié le 24/06/2021 ;

Vu le permis d'aménager 062 099 19 00002 rejeté tacitement en date du 10/03/2020 ;

Vu le Porter à Connaissance (PAC) des services de l'Etat en date du 30/07/2021 portant sur l'inventaire des cavités souterraines sur le territoire de la commune ou sur les aléas du PPR mouvements de terrains ;

Vu l'avis de dépôt affiché en mairie en date du 02/03/2021 ;

Vu les pièces fournies en date du 26/05/2021 ;

Vu la convention tripartite de transfert des voies et réseaux dans le domaine public en date du 15/06/2021 ;

Vu le permis d'aménager autorisé tacitement en date du 26/08/2021 ;

Vu les articles L121-1, L121-2 et L122-1 du code des relations entre le public et l'administration ;

Vu la lettre de saisine en date du 16/09/2021 relative à la procédure contradictoire informant le pétitionnaire du sens de la décision à intervenir ;

Vu l'attestation du pétitionnaire en date du 22/10/2021 concernant la prise en compte de dispositions constructives nécessaires à l'identification du risque de cavités souterraines et nécessaires à la stabilité de la future construction afin qu'il ne subsiste plus aucun risque futur sur les biens et personnes ;

Vu les autres pièces fournies en date du 25/10/2021 dans le cadre de la procédure contradictoire.

Vu l'avis du Service Régional de l'Archéologie consulté dans le cadre du PA 062 099 19 00002 ;

Vu le devis d'ÉNEDIS en date du 14/04/2021 pour une extension de 2 x 5 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération pour un montant estimé à 4 599,24 € HT ;

Vu l'attestation de prise en charge de l'extension du réseau d'électricité par la Communauté Urbaine d'Arras en date du 21/04/2021 pour une somme estimée à 4 599,24 € HT ;

Vu l'avis de la Communauté Urbaine d'Arras en date du 29/03/2021 ;

Vu l'avis de la Communauté Urbaine d'Arras/Service Voirie en date du 21/04/2021 ;

Vu l'avis de la MDADT de l'Arrageois en date du 22/04/2021 ;

Vu l'avis du SCOTA en date du 13/04/2021 ;

Vu l'avis du SDIS en date du 27/04/2021.

Considérant que le projet d'aménagement consiste en la création d'un lotissement avec viabilisation de 16 parcelles : 1 lot en locatif social, 8 lots en accession social à la propriété et 7 lots libres d'une surface de plancher totale de 5 780 m² sur un terrain de 9 911 m² ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 16 lots. La surface de plancher maximum dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 5 780 m².

Conformément à l'article R 442-11 du code de l'urbanisme, cette surface sera répartie par le lotisseur conformément au tableau des surfaces de plancher joint à la présente demande, pièce PA02, annexe II.

Le plan de composition PA 4 est joint en annexe I.

Article 3

Les travaux à la charge du lotisseur sont définis dans le plan des travaux PA8 (plan de nivellement et plan des réseaux) et le programme des travaux PA8 joints respectivement en annexes III, IV et V complétés par les prescriptions émises dans les avis ci-annexés de la Communauté Urbaine d'Arras, d'ENEDIS et de la MDADT.

Le pétitionnaire devra solliciter l'accord de la MDAD de l'Arrageois avant de commencer l'implantation d'ouvrages en bordure ou sur le domaine public départemental (compteurs, abaissé de bordures, ...) ainsi que pour toute création d'accès ou demande d'alignement.

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.

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les prescriptions sont les suivantes :

- Le pétitionnaire devra prendre en compte le risque identifié et toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Concernant la gestion des eaux pluviales, la situation du terrain au regard du zonage d'aléas du risque de cavités souterraines rentre dans les raisons techniques permettant de déroger à l'infiltration à la parcelle telle que prescrite dans le règlement d'assainissement de la communauté urbaine. Le rejet des eaux du projet dans le réseau d'assainissement (pluvial / unitaire) est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surfaces imperméabilisées.

Article 4

Les constructions devront respecter les dispositions de la Zone UAb et UCb du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ainsi que le règlement pièce P10 jointe en annexe VI.

Article 5

Les eaux usées et les eaux vannes de chaque parcelle seront rejetées directement au réseau d'assainissement public dans les boîtes de branchements prévus devant chaque parcelle.

Les eaux pluviales des toitures du ou des bâtiments, ainsi que toutes les surfaces imperméabilisées extérieures devront être collectées et infiltrées sur le terrain, sans rejet sur le domaine public.

Article 6

Conformément à l'article R442-18 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 R462-1 à R462-10 ;
- 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article R.442-13a) du même code, si le pétitionnaire souhaite différer les travaux de finition, il devra fournir :

- un engagement de terminer les travaux dans les délais que fixera l'arrêté,
- une consignation, en compte bloqué, d'une somme équivalente aux coûts des travaux de finition.

Article 7

Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis à jour, ils doivent être signalés immédiatement au service régional de l'archéologie (03 20 91 38 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.

Fait à BEAURAINS, le 16 novembre 2021



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.

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. 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, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas 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.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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.



MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

Déclaration d'ouverture de chantier



N° 13407*02

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

Déclarer que vous avez commencé les travaux
ou aménagements autorisés.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le _____ Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis

- ☐ Permis de construire ⇒ N° _____
- ☒ Permis d'aménager ⇒ N° 0 6 2 0 9 9 2 1 0 0 0 0 1 _____

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Pas-de-Calais Habitat

Raison sociale :

N° SIRET : _____ Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom :

Prénom :

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation).

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____ @ _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le : _____

☐ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :

Surface créée (en m²) : _____

Nombre de logements commencés : _____ dont individuels : _____ dont collectifs : _____

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

☐ Logement Locatif Social : _____

☐ Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : _____

☐ Prêt à taux zéro : _____

☐ Autres financements : _____

Je certifie exactes les informations ci-dessus

À _____

Le : _____

Signature du (ou des) déclarant(s)

Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.

Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).



MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

cerfa

N° 13408*02

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le _____ Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

☐ Permis de construire ⇒ N° _____

☒ Permis d'aménager ⇒ N° 0 6 2 0 9 9 2 1 0 0 0 0 1 _____

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au : _____

☐ Déclaration préalable ⇒ N° _____

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : **Pas-de-Calais Habitat**

Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____ @ _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : _____

Changement de destination effectué le : _____

☐ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Surface créée (en m²) : _____

Nombre de logements terminés : _____

dont individuels : _____

dont collectifs : _____

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

☐ Logement Locatif Social : _____☐ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : _____☐ Prêt à taux zéro : _____☐ Autres financements : _____J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)¹

À _____

Le : _____

Signature du (ou des) déclarant(s)

À _____

Le : _____

Signature de l'architecte (ou de l'agréé
en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

☐ AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme] ;☐ AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et parasycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme] ;☐ AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme].

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- 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. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

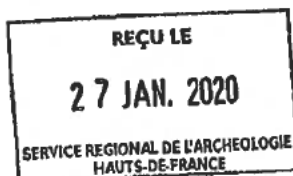
Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

RAS

Commune de BEAURAINS



Communauté Urbaine d'Arras
Service Application du Droit des Sois
La Citadelle
BP 10345
62026 ARRAS Cedex
Affaire suivie par : Corinne Dollé

Dossier n° PA 062099 19 00002

Date de dépôt : 15/11/2019

Demandeur : Pas de Calais Habitat

Pour : Création d'un lotissement composé de 22 lots :

8 lots en locatif social - 6 lots en accession sociale à la propriété -

8 lots libres

Adresse terrain : 25 B RUE PIERRE CURIE
62217 BEAURAINS

SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE
3 rue du Lombard
59049 LILLE



Le Maire

**CONSULTATION
DES PERSONNES PUBLIQUES,
SERVICES OU COMMISSIONS INTERESSEES**

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un dossier relatif à la demande susvisée.

Le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et en application de l'article R. 425-31 du code de l'urbanisme la décision ne peut intervenir avant que le Préfet de Région ait statué.

En l'absence de réponse dans un délai de 2 mois, votre avis sera réputé favorable.

Votre avis, s'il est défavorable ou s'il contient des prescriptions, doit être motivé en droit et en fait pour pouvoir être légalement repris dans l'arrêté.

Je vous demanderai par ailleurs de bien vouloir me renvoyer l'exemplaire du dossier qui vous a été adressé ainsi que votre avis à l'adresse suivante :

Communauté Urbaine d'Arras
Service Application du Droit des Sois
La Citadelle
BP 10345
62026 ARRAS Cedex

Fait à Arras, le 24/01/2020

La responsable du Service ADS



Arras, le 29 mars 2021

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal de ce jour

Communauté Urbaine d'Arras
Service Application du Droit des Sols
La Citadelle
BP 10345
62026 ARRAS CEDEX

BEAURAINS, le 16 NOV. 2021



Le Maire

A l'attention de Madame Pascale GOSSET

DGST/VG/AD/AV/PF/LD/21-223

Objet : PA 062 099 21 00001

Projet : Création d'un lotissement de 16 parcelles (1 lot en locatif social, 8 lots en accession social à la propriété et 7 lots libres)
25 bis rue Pierre Curie à Beaurains

Demandeur : PAS-DE-CALAIS HABITAT

14 AVR. 2021

SERVICE ADS

Madame la Responsable,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier daté du 11 mars 2021, reçu le 25 mars 2021 par lequel vous sollicitez l'avis de la Communauté Urbaine d'Arras sur le dossier repris en objet.

Je vous informe en conséquence que ce dossier appelle de ma part les observations suivantes :

**1 – Concernant l'adduction d'eau potable et la défense incendie au droit du projet
(Affaire suivie par Pauline FAY – Tél. : 03.21.16.75.52)**

1.1 - Situation actuelle

Les ouvrages d'adduction d'eau potable existants à proximité immédiate du lieu d'implantation du projet repris en référence sont les suivants :

- Une canalisation de diamètre 175 mm située rue Pierre Curie.

Par ailleurs, les ouvrages de défense extérieure contre l'incendie situés à proximité du lieu d'implantation du projet repris en référence sont les suivants :

- Un poteau d'incendie référencé 62099-0050 (DN 100 mm – 108 m³/h sous 1 bar) situé à l'angle de la rue Pierre Curie et de la rue Robespierre à 65 ml de l'entrée du projet et à 225 ml du lot projeté le plus éloigné ;
- Un poteau d'incendie référencé 62099-0042 (DN 100 mm – 112 m³/h sous 1 bar) situé à l'angle de la rue Pierre Curie et de la rue Aristide Briand à 60 ml de l'entrée du projet et à 220 ml du lot projeté le plus éloigné ;
- Un poteau d'incendie référencé 62099-0039 (DN 100 mm – 94 m³/h sous 1 bar) situé rue Pierre Curie à 50 ml de l'entrée du projet et à 210 ml du lot projeté le plus éloigné.

Les valeurs de débit et pression résultent d'une mesure instantanée et peuvent faire l'objet de variation selon l'heure de la journée et la durée du prélèvement. Pour les projets nécessitant un débit de référence (défini par le SDIS) supérieur à 60 m³/h ou 120 m³/2h, il sera nécessaire de faire procéder à la vérification par la CUA de la disponibilité permanente des débits exigés par le SDIS.

1.2 – Prescriptions

Au vu de la situation actuelle exposée à l'article 1.1 ci-dessus, les prescriptions de la Communauté Urbaine d'Arras qui s'imposent au demandeur en matière d'adduction d'eau potable et de défense incendie sont les suivantes :

Les travaux d'eau potable à réaliser en domaine privé ainsi que les travaux de branchement au réseau d'eau public sont à la charge du demandeur. Ce dernier devra adresser sa demande de branchement à la Société des Eaux du Grand Arras (VEOLIA). La demande de contrôle devra être formulée à la Société des Eaux du Grand Arras (Z.I. Est, Rue Guérin – 62 217 Tilloy-Les-Mofflaines.

En cas de souhait de rétrocession ultérieure des ouvrages, le pétitionnaire respectera le cahier des prescriptions techniques de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA).

Contactez le SDIS pour avis sur la conformité de la défense extérieure contre l'incendie au regard du projet.

SERVICE ADS

2 – Concernant l'assainissement des eaux usées et l'évacuation des eaux pluviales (Affaire suivie par Pauline FAY – Tél. : 03.21.16.75.52)

2.1 - Situation actuelle

Les ouvrages d'assainissement existants à proximité immédiate du lieu d'implantation du projet repris en référence sont les suivants :

- Un réseau unitaire de diamètre 400 mm situé rue Pierre Curie.

2.2 - Prescriptions

Au vu de la situation actuelle exposée à l'article 2.1 ci-dessus, les prescriptions de la Communauté Urbaine d'Arras qui s'imposent au demandeur en matière d'assainissement sont les suivantes :

Concernant les eaux usées :

Les eaux usées seront rejetées dans le réseau unitaire de diamètre 400 mm situé rue Pierre Curie.

Le raccordement de l'immeuble projeté au réseau d'assainissement collectif est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du collecteur.

BEAURAINS, le 16 NOV. 2021

Les travaux d'assainissement à réaliser en domaine privé sont à la charge du demandeur.

Le branchement d'assainissement est à la charge du demandeur. La demande de branchement est à adresser à la Société des Eaux du Grand Arras (VEOLIA) - ZI EST - 1 rue Camille Guérin - 62 217 TILLOY-LES-MOFFLAINES.

Le demandeur du permis de construire ou de lotir sera redevable d'une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC). Le montant de cette participation, calculé au regard de la surface au plancher créée du projet, est fixé en application de la délibération communautaire du 22 juin 2012. Plusieurs exemples de ce calcul vous sont présentés dans l'annexe jointe à cet avis, et intitulée « Exemples de calcul du montant de la PFAC ». Cette participation sera recouvrable dans un délai d'un mois à compter de la date du constat du raccordement effectif de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Le demandeur devra respecter les prescriptions du Règlement d'Assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras approuvé par délibération communautaire le 23 juin 2016.

En cas de souhait de rétrocession ultérieure des ouvrages, le pétitionnaire respectera le cahier des prescriptions techniques de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA).

Le contrôle des installations d'assainissement situées en domaine privé sera réalisé, à la charge du demandeur, par la Société des Eaux du Grand Arras (VEOLIA). La demande de contrôle devra être formulée à la Société des Eaux du Grand Arras (Z.I. Est, Rue Guérin - 62 217 Tilloy-Les-Mofflaines).

14 AVR. 2021

Le demandeur devra établir une convention de raccordement au réseau, avec la Société des Eaux du Grand Arras (VEOLIA), précisant les conditions de réalisation des ouvrages d'assainissement dans le cadre de l'aménagement de son projet.

Concernant les eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toiture seront infiltrées sur la parcelle en partie privative.

Les eaux des surfaces imperméabilisées telles que celles de voiries ou de places de stationnement seront infiltrées sur place après traitement éventuel. Ces eaux ne peuvent être dirigées vers le domaine public.

Toutefois, dans le cas où cette infiltration ne serait pas possible pour des raisons techniques ou sanitaires dûment approuvées par la CUA, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement unitaire est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surfaces imperméabilisées.

3 – Collecte des déchets

Veuillez prendre contact avec le Syndicat Mixte Artois Valorisation (SMAV) auprès de Monsieur Antoine DEVAUX – 03.21.16.00.01 – a.devaux@smav62.fr

Demeurant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,
Je vous prie d'agréer, Madame la Responsable, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour le Président,
le Vice-Président délégué au Cycle de l'Eau



Patrick LEMAIRE

Comprendre le calcul de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC)

à l'arrêté municipal de ce jour

Madame, Monsieur,

BEAURAINS, le 16 NOV. 2021

Suite à l'instruction de votre dossier, nous vous informons que la réalisation de votre projet nécessitera un raccordement au réseau d'assainissement collectif de la Communauté Urbaine d'Arras. À ce titre, le pétitionnaire du permis de construire sera redevable de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), conformément à la délibération du Conseil Communautaire de la CUA datant du 22 juin 2012.

Cette participation financière, indépendante du coût de réalisation de votre branchement, sera affectée au budget assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras. Chaque année, votre collectivité investit pour entretenir le réseau, le réhabiliter, le renouveler, l'étendre, créer de nouveaux ouvrages (stations d'épuration, bassins de stockage, etc.). Elle participe ainsi au maintien de la salubrité publique, à la protection de l'environnement et à la préservation de la ressource en eau potable.

Le calcul du montant de la PFAC est fonction de la surface au plancher créée par votre projet. Vous trouverez ci-dessous, à titre indicatif, les montants correspondants, en fonction d'une gamme de surface, en prenant l'hypothèse d'un projet concernant la construction de logements.

Surface au plancher créée par le projet	Montant de la PFAC
80 m ²	748,00 €
90 m ²	841,50 €
100 m ²	935,00 €
110 m ²	1028,50 €
120 m ²	1122,00 €
130 m ²	1215,50 €
140 m ²	1309,00 €
150 m ²	1402,50 €
160 m ²	1496,00 €
170 m ²	1589,50 €
180 m ²	1683,00 €
190 m ²	1776,50 €
200 m ²	1870,00 €
210 m ²	1930,50 €
220 m ²	1991,00 €
230 m ²	2051,50 €

Si votre projet ne concerne pas la construction de logements, ou si cette gamme de surfaces ne correspond pas à votre projet, rendez-vous sur https://www.cu-arras.fr/wp-content/uploads/Services/assainissement/D%C3%A9lib%C3%A9ration_PFAC.pdf. La grille tarifaire applicable à chaque cas de figure est présentée.

Pour plus d'informations, contactez le service assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras au 03 21 21 86 70.

19 AVR. 2021

DIRECTION GÉNÉRALE

ARE Nord-Pas-de-Calais

Téléphone :
Télécopie :

Courriel :
Interlocuteur :

Objet :

Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

VILLENEUVE D'ASCQ, le 14/04/2021

COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS SERVICE APPLICATION DU
DROIT DES SOLS

LA CITADELLE

BP 10345

62026 ARRAS CEDEX

COMMUNAUTE URBAINE
D'ARRAS

19 AVR. 2021

pour être annexé
à l'arrêté municipal de ce jour

SERVICE ADS

le 16 NOV. 2021



Le Maire

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PA0620992100001 concernant la
parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 25b, RUE PIERRE CURIE
62217 BEAURAINS

Référence cadastrale : Section AM , Parcelle n° 312/314/310

Nom du demandeur : FONTALIRAND BRUNO

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un projet collectif immeuble, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 202 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, une contribution financière¹ est due par la CCU à Enedis, hors exception. Le montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

Cette réponse est valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- en fonction des actualisations des prix des 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.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires

¹ Cette contribution financière est prévue à l'article L342-11 du code de l'énergie



BEAURAINS, le 16 NOV. 2021

Annexe : Contribution due par la CCU



Le Maire

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
Consultation guichet unique pour DT séparées	1	177.92 €	106.75 €	40 %
*Etude et constitution de dossier réseau moins de 100 m	1	703.64 €	422.18 €	40 %
Consignation réseau HTA Antenne ou Coupure d artère	1	449.95 €	269.97 €	40 %
Mise à Disposition d un agent d'exploitation (1 heure ouvrable)	4	89.99 €	215.98 €	40 %
Identification de câble	1	179.98 €	107.99 €	40 %
*Mise en chantier réseau souterrain avec marquage piquetage	1	813.96 €	488.38 €	40 %
Tranchée sous chaussée lourde	5	126.37 €	379.11 €	40 %
Plus-value canalisation supp, tranchée sous chaussée lourde	5	58.11 €	174.33 €	40 %
Réalisation jonction souterraine HTA sans terrassement	2	677.51 €	813.01 €	40 %
Raccordement câble HTA Alu dans un poste HTA BT	2	552.00 €	662.40 €	40 %
Fourniture et pose Câble HTA souterrain 240 mm² Alu	10	17.08 €	102.48 €	40 %
Fouille confection accessoire BT tranchée sous chaussée lourde	2	713.88 €	856.66 €	40 %
Montant total HT			4 599.24 €	

Pour votre information, en application de l'arrêté² du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'Enedis prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté³ du 28 août 2007.

Nous vous précisons que le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs.

² Arrêté du 17 juillet 2008, publié au Journal Officiel le 20 novembre 2008, fixant les taux de réfaction mentionnés dans l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

NB : Désormais les articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 sont codifiés aux articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie.

³ Arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité



epo is
ESTABLISHED IN 1960

ಆಧಾರ್ ಸಂಖ್ಯೆ

Department of

Communiqué de la Presse

9466962 04/24/2019 1:0000 *

Author: Andrew Lawson

1220 1 6471475

Date of preparation: 20.08.2017.

© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 161–167

[illegible]

_____	Landed from abroad
_____	Landed in Country
Tonnage	

Adapted from *Journal of Management Education*, 20(1), 1996, pp. 10-12. Copyright 1996 by Sage Publications, Inc. All rights reserved.

Changement de la

 $\frac{1}{2}$

— 100 —

1000


 AMERICAN INSTITUTE OF ARCHITECTS

Derivatives prices

 McGraw-Hill

19

1. *Staphylococcus aureus* (100 µg)

►

4

—

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

« A la charge financière de la commune:
Création d'un réseau de 2 x 5 m de SHTA 240 mm² Alu

A la charge financière du pétitionnaire :
Création d'un poste de type PAC 400 KVA, équipé d'un transformateur 400 KVA / 20 kV raccordé en coupure d'artère sur le départ DELATOUR issu du PS MOFFLAINE entre les postes ROBESPIERRE (62099P0019) et RTE D AGNY (62099P0008). »

Les réseaux posés à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération sont à la charge financière du pétitionnaire.
Poste DP à prévoir
(Puissance de raccordement par défaut: 202 kVA)

COMMUNAUTÉ URBAINE
DIARRAS
19 AVR. 2021
SERVICE ADS

ROBESPIERRE
B1 19 CB

9
C
E

Arras, le 21 avril 2021

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal de ce jour

BEAURAINS, le 16 NOV. 2021



Le Maire

Communauté Urbaine d'Arras
Service Application du Droit des Sols

Direction Générale Pôle Technique - Direction de la voirie
PA/AB/TLB/VG/FT/DG/HM
Affaire suivie par : M. GAYMAY - 03.21.21.87.39

P.J. : 1 dossier

SERVICE ADS

Avis sur PA 062099 21 00001 - 25 B RUE PIERRE CURIE -
- 62217 BEAURAINS -

Suite à l'instruction par la direction Voirie, je donne un avis favorable suite à la demande d'ENEDIS, pour la prise en charge de l'extension du réseau électrique d'un coût estimé à 4 599.24 € TTC.

COMMUNAUTÉ URBAINE
D'ARRAS

27 AVR. 2021

SERVICE ADS

Pour le Président,
le Vice-président
en charge des infrastructures



Pierre ANSART

Communauté Urbaine d'Arras

146 allée du Bastion de la Reine - CS 10345 - 62026 Arras Cedex

Tél. 03 21 21 87 00 - contact@cu-arras.org

[@GrandArras](https://www.facebook.com/GrandArras) - [Communauté Urbaine d'Arras](https://www.facebook.com/Communauté Urbaine d'Arras)

Arras, le 13 avril 2021

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal de ce jour

BEAURAINS, le 16 NOV. 2021

COMMUNAUTE URBAINE
D'ARRAS
19 AVR. 2021
SERVICE ADS

[Redacted]
Responsable du service ADS
Communauté Urbaine d'Arras
La Citadelle
BP 10345
62026 Arras CEDEX

Le Maire

Objet : Avis du Scota sur le Permis d'Aménager (PA) n° 062 099 21 00001

Madame,

La Communauté Urbaine d'Arras a sollicité le Scota pour avis sur le permis d'aménager n° 062 099 21 00001, à BEAURAINS (62217), concernant une opération des terrains localisés 25 B rue Pierre Curie sur les parcelles AM 310, AM 312 et AM 314, occupés précédemment par l'EPDEF composée de 16 lots, dont 15 à destination de maisons individuelles (8 accession sociale et 7 lots libres) et un lot destiné à la construction de logements sociaux locatifs semi collectifs (environ 30 logements).

J'ai le plaisir de vous informer que le Scota émet un avis favorable sur le projet.

Soucieux de répondre à toutes vos éventuelles sollicitations, les services du Scota se tiennent à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.



Pour la Présidente,
Le Vice-Président Délégué
Michel BLONDEL



DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
Pôle Aménagement et Développement Territorial

Maison du Département
Aménagement et
Développement Territorial
de l'Arrageois
Département
du Pas-de-Calais
37 rue du Temple
62018 ARRAS CEDEX 09

Dossier suivi par :
Julien POYER/FW

Tél : 03.21.21.52.80
Fax : 03.21.60.90.52

ARRIVÉE CUA

26 AVR. 2021

DIRECTION GÉNÉRALE

Réf : PA 062099 21 00001- Création d'un lotissement viabilisation de 16 parcelles - 25B rue
Pierre Curie 62217 BEAURAINS

Avis sur Permis d'Aménager

Toute intervention sur le domaine public départemental (branchements EDF, GDF, abaissé de bordures ou création d'accès...) devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de notre service. Cette dernière sera faite comme il se doit par le demandeur.

Le rejet direct ou indirect des eaux usées et pluviales ne pourra se faire sur le domaine public départemental sauf si un réseau d'assainissement adéquat est fonctionnel.

Le demandeur devra nous solliciter pour bénéficier d'un alignement fixant les limites du domaine privé et public.

 Le Directeur de la Maison du Département
Aménagement et Développement Territorial
de l'Arrageois

ARRAS, le 22 avril 2021

à l'arrêté municipal de ce jour

BEAURAINS, le 16 NOV. 2021



C.U.A.
Service Application du droit des Sols
La Citadelle
BP 10345
62026 ARRAS Cedex

COMMUNAUTÉ URBAINE
D'ARRAIS

26 AVR. 2021

SERVICE ADS

✓
RODRIGUES Sabine

De: BURNIK Virginie <vburnik@sdis62.fr>
Envoyé: mardi 27 avril 2021 08:56
À: service.ads
Cc: Valerie LEROY
Objet: 2021 BEAURAINS RUE PIERRE CURIE PA 0620992100001

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal de ce jour

Bonjour,

Vous nous avez interrogé pour une étude concernant le dossier suivant :

N° CERFA : PA 062 099 21 00001

Commune de : BEAURAINS

Références : JCC/VB

BEAURAINS, le 16 NOV. 2021



Le Maire

COMMUNAUTE URBAINE
D'ARRAS
27 AVR. 2021
SERVICE ADS

Sachez qu'après l'étude de ce dossier, nous émettons un **avis favorable** à sa poursuite.

Restant à votre disposition, vous pouvez nous contacter au courriel suivant :

Prevision-GptEST@sdis62.fr

Virginie BURNIK
Services Prévention Prévision Opération
03.21.24.49.07



Groupement Territorial des
communes de l'Artois
avenue de l'Herminette, lieu-dit 'la Source'
02223 Saint-Laurent-Blaugny
03 21 21 49 00



Pour une administration exemplaire, préservons l'environnement.
N'imprimons que si nécessaire.

Arras, le 21 avril 2021

Communauté Urbaine d'Arras
Service Application du Droit des Sols

Direction Générale Pôle Technique - Direction de la voirie
Affaire suivie par : M. GAYMAY 03.21.21.87.39

P.J. : 1 dossier

Avis sur PA 062 099 21 00001 - CREATION D'UN LOTISSEMENT VIABILISATION DE
16 PARCELLES 1 LOT EN LOCATIF SOCIAL 8 LOTS EN ACCESSION SOCIAL A LA
PROPRIETE 7 LOTS LIBRES - 25B RUE PIERRE CURIE - 62217 BEAURAINS

Altimétrie :

Le niveau de référence à prendre en compte pour l'altitude des futures constructions et des accès est celui des voiries et des trottoirs projetés.

Aménagement/adaptation du domaine public :

L'aménée des réseaux concessionnaires, à partir du domaine public (électricité, gaz, téléphone, assainissement, eau potable...) sera à la charge du propriétaire. Les travaux concessionnaires devront faire l'objet d'une coordination avec les travaux d'aménagement rue Pierre Curie. Aucune intervention ne pourra être réalisée à la suite des travaux d'aménagement.

Dans le cadre d'une rétrocession des voiries, une convention tripartite entre la Commune, la Communauté Urbaine d'Arras et l'aménageur devra être établie.
Les prescriptions seront établies avec les études de sol et les plans d'exécution.

Stationnement :

Le nombre de places de stationnement devra être conforme au plan local d'urbanisme.

Conclusion :

La Direction de la Voirie de la C.U.A émet un avis favorable sur ce dossier, sous réserve de respecter les préconisations indiquées ci-dessus.

Pour le Président,
Le Vice-président
chargé des infrastructures



Pierre ANSART

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal de ce jour

BEAURAINS, le 16 NOV. 2021

Le Maire

06 MAI 2021

SERVICE ADS

DG

Communauté Urbaine d'Arras

146 allée du Bastion de la Reine - CS 10345 - 62026 Arras Cedex
Tél. 03 21 21 87 00 - contact@cu-arras.org
@GrandArras - Communauté Urbaine d'Arras

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
BEAURAINS

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 06/05/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

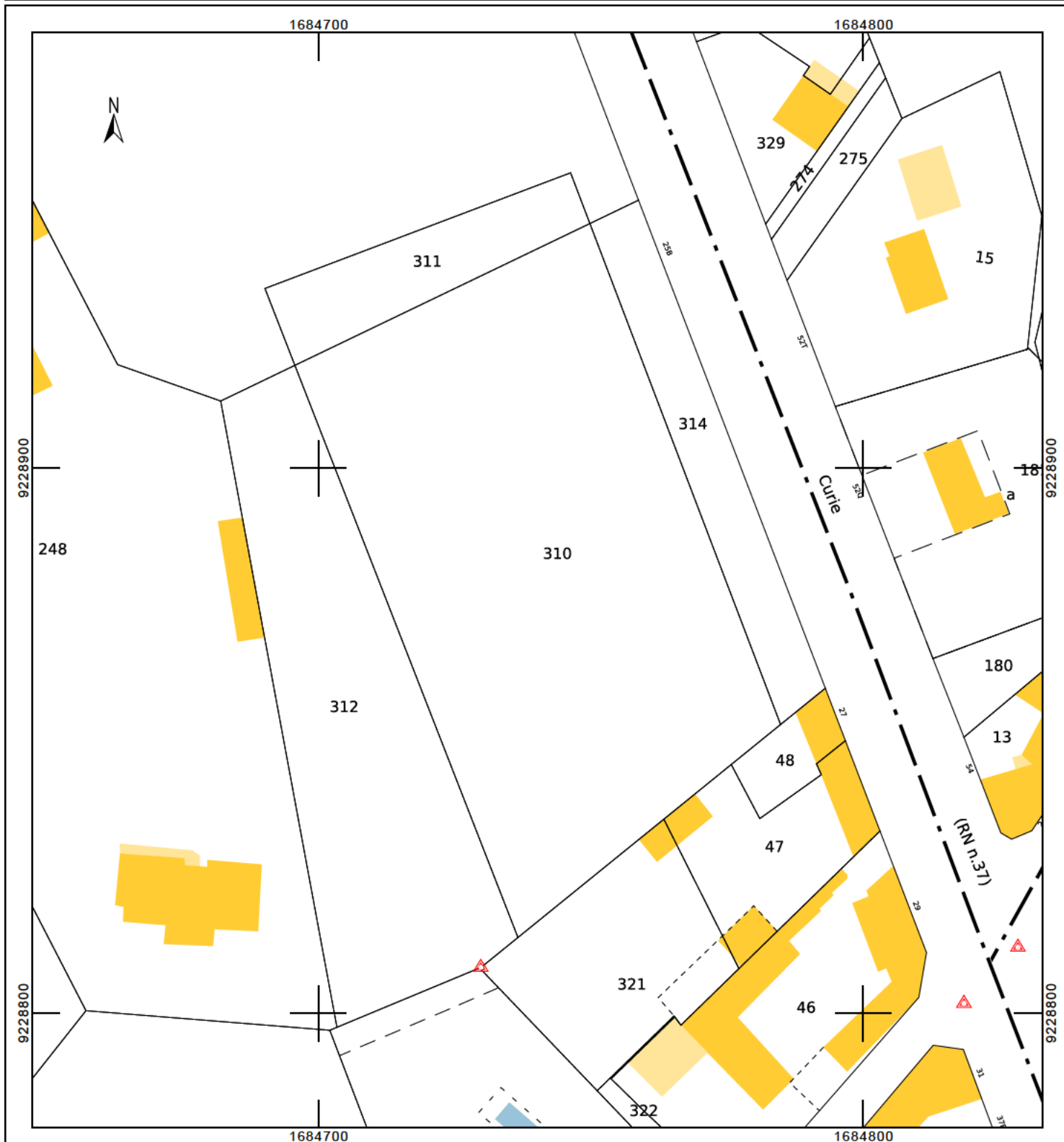
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pole de Topographie et de Gestion
Cadastrale
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot
62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.68 -fax
ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**Direction Départementale des Finances publiques du
Pas-de-Calais**

Pôle d'Évaluation Domaniale

Immeuble Foch
5 rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS cedex

Téléphone : 03 21 51 91 91
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par [REDACTED]

Réf. DS : 9211781
Réf. OSE: 2022-62099-51728

Le 7 octobre 2022

Le Directeur à

Pas-de-Calais Habitat
4 avenue des droits de l'Homme
CS 20926
62000 ARRAS cedex

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : terrain à aménager

Adresse du bien : 25 bis rue Pierre Curie à BEAURAINS cadastré AM 310, 312 et 314 pour une contenance cadastrale totale de 9 911 m²

Valeur vénale : **415 000 € HF**

Une marge d'appréciation de 10 % permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue est octroyée.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Pas-de-Calais Habitat
Affaire suivie par Claire GLAPA

2 – DATE

de consultation : 29 juin 2022
de réception : 29 juin 2022
de visite : 8 septembre 2022
de dossier en état : 8 septembre 2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

cession amiable à COOPARTOIS – le projet n'a pas encore été arrêté

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Terrain de très grande superficie situé à la sortie de la commune qui supportait auparavant un foyer pour adolescents dépendant de l'EPDEF

Il est bien situé et desservi par les transports en commun juste en devant.

Le bâti a été démoli mais le terrain est encore clôturé par une haie, une clôture rigide et un portail et est encombré d'arbres de haute tige ainsi que d'une allée macadamisée.

Le terrain présente une façade à rue de 96 m environ sur une profondeur de 84 à 109 m environ.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Désignation et qualité des propriétaires : Pas-de-Calais Habitat
- État et conditions d'occupation : libre d'occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

zone UAb : la zone UA est une zone urbaine mixte centrale à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondée sur les tissus bâtis les plus anciens des villes, bourgs et villages du territoire et représentant des secteurs à enjeux de par leur situation.

Le secteur UAb correspond aux centres-villes et secteurs à enjeux des communes urbaines et des pôles-relais de la Communauté Urbaine d'Arras.

zone UCb : la zone UC est une zone urbaine mixte périphérique à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains de moyenne à faible densité, le plus souvent fondée sur les extensions récentes des tissus

Le secteur UCb correspond aux zones résidentielles périphériques et extensions récentes des communes urbaines et des pôles-relais de la Communauté Urbaine d'Arras.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

comparaison directe

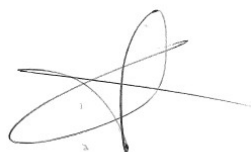
Compte tenu du marché local et de ses caractéristiques et **en l'absence de projet défini**, la valeur vénale de ce terrain peut être estimée à la somme de **415 000 € HF**.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Linda BOTELHO
Inspectrice des Finances Publiques

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Pas de Calais

Pôle d'évaluation domaniale-Immeuble Foch
5, rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS Cedex
téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 26/04/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Pas de Calais

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par [REDACTED]

à

Monsieur le Directeur de
PAS-DE-CALAIS-HABITAT

Réf DS: 16767644
Réf OSE : 2024-62099-19237

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain à bâtir de 9911m2 cadastré AM310, 312 et 314, situé 25 rue Pierre Curie, 62217 Beaurains

Adresse du bien : 25 rue Pierre Curie, 62217 Beaurains

Valeur : **Valeur vénale : 377 000 €**, libre d'occupation hors taxes et hors frais assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
La collectivité locale peut ainsi céder l'immeuble sans justification particulière à partir de 339 000 €.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter(ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

PAS-DE-CALAIS-HABITAT

affaire suivie par : Christine PARAIN

2 - DATES

de consultation : 11/03/2024

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 22/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession avec transfert du permis d'aménager pour la construction de 31 logements collectifs, 8 maisons individuelles en PSLA et 7 lots libres.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Beaurains, dans le communauté urbaine d'Arras.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
Beaurains	AM310	25 rue Pierre Curie	9911 m2	Terrain à à bâtir avec un permis d'aménager
Beaurains	AM312	25 rue Pierre Curie		
Beaurains	AM314	25 rue Pierre Curie		



4.4. Descriptif

Terrain de très grande superficie (9 911 m²) situé à la sortie de la commune qui supportait auparavant un foyer pour adolescents dépendant de l'EPDEF.

Il est bien situé et desservi par les transports en commun juste en devant.

Le bâti a été démoli mais le terrain est encore clôturé par une haie, une clôture rigide et un portail et est encombré d'arbres de haute tige ainsi que d'une allée macadamisée. Le terrain présente une façade à rue de 96 m environ sur une profondeur de 84 à 109 m environ.



.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Pas-de-Calais Habitat

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

zone UAb : la zone UA est une zone urbaine mixte centrale à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondée sur les tissus bâtis les plus anciens des villes, bourgs et villages du territoire et représentant des secteurs à enjeux de par leur situation.

Le secteur UAb correspond aux centres-villes et secteurs à enjeux des communes urbaines et des pôles-relais de la Communauté Urbaine d'Arras.

zone UCb : la zone UC est une zone urbaine mixte périphérique à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains de moyenne à faible densité, le plus souvent fondée sur les extensions récentes des tissus

Le secteur UCb correspond aux zones résidentielles périphériques et extensions récentes des communes urbaines et des pôles-relais de la Communauté Urbaine d'Arras.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

Il est appliqué la méthode par comparaison de cessions de terrains à bâtir de grande superficie. Le terrain à évaluer est un terrain intermédiaire entre le terrain à aménager pur et le terrain à bâtir car compte-tenu de sa dimension et du projet, bien que les réseaux soient au droit du terrain compte-tenu de son zonage, un permis d'aménagement est nécessaire pour le projet à réaliser.

8- DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

N° terme	Adresse	Date	Cadastre	Superficie	Prix HT	Prix /m ²	Obs°
1	RUE FRANCOIS BROUSSAIS 62 DAINVILLE	01/12/2022	263 AO 50	1918	114 900	60	Parcelle de terrain viabilisée dans un lotissement où le programme du lotisseur a été partiellement réalisé.
2	LES VINGT QUATRE 62 ANZIN-SAINT-AUBIN	18/07/2023	37 ZB 261 37 ZB 297 37 ZB 251 37 ZB 306	3045	240 000	79	TAB avec une surface de plancher autorisée de 610 m ² et 596 m ² Commune résidentielle
3	LE MOULIN DIEU 62 SAINTE-CATHERINE	10/11/2021	744 AK 485	1832	125 000	68	Vente entre particulier d'un terrain à bâtir terrain en zone UAb
4	RUE FRANCOIS BROUSSAIS 62 DAINVILLE	16/02/2021	263 AO 206	1500	84 000	56	Vente d'un TAB par un aménageur
5	LE HAMEAU D HUGY 62 DUISANS	21/01/2022	279 B 692 279 B 691	2453	92 000	38	Vente à un particulier, destiné à la création d'un lotissement. Terrain partiellement aménagé

Moyenne : 60 € Médiane : 60 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il n'a pas été trouvé de termes de cession de terrains à bâtir sur la CUA de superficie aussi importante. Il ressort de l'étude de marché que les cessions de terrains à bâtir supérieurs à 1500 m² se font entre 38 €/m² et 79 €/m² avec une moyenne à 60 €/m² et une médiane à 60 €/m². Le 1 à 60 €/m² et le terme 5 à 38 €/m² correspondent tous deux à des termes de terrains partiellement

aménagés. Le terme 5 correspond également à la valeur basse de marché observée. Dans la mesure où le terrain est de grande superficie (plus de 9000 m²), mais qu'il a une belle configuration et est bien situé, il est proposé de retenir la valeur de 38 €/m²

$9911 \text{ m}^2 \times 38 \text{ €/m}^2 = 376\,618$ arrondi à 377 000 €

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à partir de 339 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental
et par délégation,



Lubczinski, Christine
Inspectrice des Finances Publiques,

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.