

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**



DOSSIER : N° 062491 25 00024

Déposé le : 15/12/2025

Affiché en mairie le :

Demandeur(s) : Laventie Bannois, représentée par Monsieur TANT Benjamin

Demeurant : 41 Boulevard Ambroise Paré AMIENS 80000

Adresse des travaux : 34 rue des Bannois à LAVENTIE (62840)

Référence(s) cadastrale(s) : AI 161

Nature des travaux : résidence de 35 logements comprenant 3 bâtiments collectifs et 5 maisons individuelles

Le Maire de la commune de LAVENTIE

Vu la demande de permis de construire présentée le 15/12/2025 par LAVENTIE BANNOIS, représentée par Monsieur TANT Benjamin, enregistrée sous le n° PC 062491 25 00024 ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour un projet de résidence de 35 logements comprenant 3 bâtiments collectifs et 5 maisons individuelles ;
- Sur un terrain situé 34 rue des Bannois à LAVENTIE (62840) ;
- Pour une surface de plancher créée de 2656m<sup>2</sup>

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/09/2016, modifié le 07/12/2017 et le 12/07/2023 ;

Vu la délibération en date du 24/09/2015 instaurant la déclaration obligatoire à l'édification d'une clôture ;

Vu la délibération du 25/09/2025 instaurant le permis de démolir ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 17/12/2025 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental du Pas-de-Calais en date du 09/01/2026 ;

Vu l'avis de la DRAC - Service de l'archéologie préventive en date du 12/01/2026 ;

Vu l'avis des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 02/02/2026 ;

Vu l'avis réputé favorable du SDIS du Pas-de-Calais le 16/01/2026 ;

Vu le certificat d'urbanisme n°CU 062 491 25 00026 délivré le 30/10/2025 ;

Vu le permis de construire n°PC 062 491 25 00024 tacitement accordé ;

Vu le courrier du 16 avril 2026 notifiant le retrait envisagé du permis tacitement délivré et invitant le pétitionnaire à présenter ses observations écrites et/ou orales ;

Vu les observations du pétitionnaire en date du 30 avril 2026;

Considérant que la parcelle cadastrée A1161, assiette du projet se situe en zone UD du PLU de LAVENTIE ;

Considérant que l'article UD6 du règlement du PLU énonce : « Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. // Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. // Les constructions et installations et les façades d'une longueur supérieure à 3m (y compris annexes et extensions), doivent : // - soit être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte, // - soit être édifiées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte. Toutefois, ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. » ;

Considérant qu'il ressort des dispositions précitées que les constructions principales d'une longueur supérieure à 3 mètres doivent, entre autres, être édifiées soit à l'alignement des voies publiques, soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à cet alignement ;

Considérant que le projet en cause est bordé par la voie publique Louis Marie Cordonnier ;

Considérant que les bâtiments B, C et E tels que mentionnés au sein du plan de masse du pétitionnaire se situent à moins de 5 mètres de l'alignement avec la rue Louis Marie Cordonnier, dit Clos des Bannois ;

Considérant que la commune de LAVENTIE est libre de passer outre l'obligation réglementaire d'implantation par rapport à la voie publique des constructions nouvelles si ces dernières s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant ;

Considérant que la commune de LAVENTIE n'entend pas exonérer le projet de cette obligation de prospect minimal, qui par ailleurs dessert l'intégration harmonieuse du projet à l'ensemble urbain environnant ;

Considérant, en conséquence, que le projet méconnaît les dispositions de l'article UD6 du règlement du PLU ;

Considérant que l'article UD7 du PLU dispose : « Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres mesurés à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 6. // Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions annexes au bâtiment principal peuvent être implantées le long des limites séparatives dans les cas suivants : // - lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement. // - s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage. // Dans cette bande, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées, d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres. // II- Implantation avec marges d'isolement // Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 2 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2L$ ). // La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m. »

Considérant que la notice descriptive de demande du permis de construire énonce : « *Le bâtiment A sera implanté en limite séparative Sud, et sera à l'intérieur de la bande de 20m par rapport à la limite sur rue des Bannois* » ;

Considérant que le plan de masse du projet fait apparaître les limites de la parcelle A1161, assiette du projet, en retrait par rapport au trottoir préexistant, partie constitutive du domaine public ;

Considérant que la bande des 20 mètres se calcule à compter de l'alignement ;

Considérant que l'alignement s'entend comme la limite entre le domaine public et le domaine privé ;

Considérant que le point de départ de la bande des 20 mètres tel que mentionné dans le dossier d'instruction du projet est erroné ;

Considérant que le point de départ de la bande des 20 mètres se calcule à compter de l'alignement, soit du trottoir bordant la parcelle A1161, assiette du projet ;

Considérant qu'une partie du bâtiment A se trouve dès lors au-delà de cette bande des 20 mètres et aurait ainsi dû accuser un retrait égal à la différence de niveau entre tout point de la construction projetée sans être inférieur à 3 mètres – ce qui n'est pas le cas ;

Considérant, en conséquence, que le projet méconnaît les dispositions de l'article UD7 du règlement du PLU ;

Considérant que l'article R111-2 du code de l'urbanisme énonce : « *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.* » ; que l'autorité administrative doit être particulièrement vigilante quant aux nuisances susceptibles d'être subies par les occupants d'un futur projet, tout particulièrement lorsque le projet est destiné à l'habitation (CE, 16/07/2014, n° 356643) ;

Considérant que le projet en cause est desservi par la rue de Bannois ; que cette voie départementale est l'une des voies principales de la commune de LAVENTIE, empruntée par de nombreux véhicules dont des poids-lourds et accuse une circulation dense ; que le projet en cause est d'envergure et engendrera nombre d'allers et venues ; que l'entrée et la sortie du projet se situe par ailleurs à peu de distance de deux virages ;

Considérant le risque de sécurité routière prégnant et insusceptible d'être écarté ou circonscrit par des prescriptions spéciales ;

Considérant, en conséquence, que le projet méconnaît les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'article UD4 du PLU énonce : « *Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes* » ;

Considérant que NORÉADE, dans son avis en date du 2 février 2026, indique : « *Au vue du nombre de logements, il serait souhaitable de travailler à boucler le réseau AEP avec le lotissement du clos bannois pour optimiser la qualité de l'eau* » ; que le réseau AEP du lotissement du clos bannois sur lequel le projet sera amené à se raccorder comporte des dysfonctionnements ; que ces dysfonctionnements ne sont pour l'heure aucunement endigués ; que la commune de LAVENTIE ne dispose par ailleurs d'aucun pouvoir sur le réseau AEP du lotissement du clos bannois, ce dernier ne lui ayant pas été rétrocédé ; que ces circonstances constituent un risque de salubrité publique par ailleurs aggravé par le projet en cause ;

Considérant que le risque de salubrité publique ne peut pour l'heure être écarté par l'assortiment de prescriptions particulières ;

Considérant, en conséquence, que le projet méconnaît les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'article UD4 du PLU ajoute : « *Eaux pluviales // Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but,*

*toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par ré infiltration dans le sous sol (mare tampon, tranchée drainante, noue) (cuve avec débit de fuite) seront examinées par le pétitionnaire. // L'impact de ces rejets ou infiltrations doit être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif. // Si la ré infiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire : // - S'il existe, en priorité vers le réseau collecteur pluviale, // - A défaut vers le milieu naturel direct (fossés, courants, canal, rivière sous réserve des prescriptions définies ci-après : // Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée. // Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction ».*

Considérant que le projet en cause prévoit la construction d'une résidence de 35 logements comprenant 3 bâtiments collectifs et 5 maisons individuelles, qu'il s'agit d'un projet d'envergure ;  
Considérant qu'il ressort de la notice descriptive du projet que « les sols en présence (argile) sont en inadéquation avec une gestion unique des eaux de ruissellement à la parcelle » ;

Considérant le projet en cause prévoit donc une solution de stockage avec rejet limité au réseau ;  
Considérant qu'après analyse du projet déposé, NORÉADE a rendu le 2 février 2026 l'avis suivant, confirmatif de celui rendu le 20 octobre 2025 : « Dans le cadre de l'instruction du volet relatif à l'assainissement du dossier mentionné en objet, j'ai l'honneur de vous informer que les échanges menés avec l'aménageur, ainsi que les réunions tenues en mairie de Laventie les 6 et 29 janvier 2026, n'ont pas permis de lever l'ensemble des points techniques encore en suspens. // A ce titre, et compte tenu du maintien des constats déjà relevés, nous sommes conduits à confirmer l'avis défavorable émis le 20 octobre 2025, notamment au regard des points bloquants détaillés dans ce précédent avis. // Par ailleurs, il convient de souligner que, dans l'hypothèse où un rejet des eaux pluviales serait réalisé vers le collecteur Noréade, celui-ci étant implanté en fond de parcelle, cette configuration accentuerait les difficultés d'écoulement déjà constatées. Ces difficultés résultent du mauvais tirage du fossé en direction de l'allée des Bleuets, dont le bon fonctionnement hydraulique devra impérativement être rétabli en amont de toute solution de raccordement. // En l'état, les insuffisances d'écoulement précédemment relevées ne permettent pas d'envisager un raccordement au réseau d'eau pluvial garantissant un fonctionnement conforme et durable selon les modalités prévues par le projet » ;

Considérant que NORÉADE considère que le projet en cause ne pourra qu'aggraver les difficultés d'écoulement des eaux pluviales déjà constatées - difficultés résultant du mauvais tirage du fossé en direction de l'allée des Bleuets ; qu'effectivement, le projet devra être raccordé aux collecteurs n°5 et n°6 lesquels comportent des dysfonctionnements ; que ces dysfonctionnements ne sont pour l'heure aucunement endigués ;

Considérant au surplus que la commune de LAVENTIE ne dispose par ailleurs d'aucun pouvoir sur le collecteur n°5 de l'allée des Bleuets, dans le lotissement dit "la clé des champs", ce dernier ne lui ayant pas été rétrocédé ;

Considérant que ces circonstances ne permettent pas plus un rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel direct ;

Considérant que ces circonstances constituent un risque de sécurité et de salubrité publiques prégnant par ailleurs aggravé par le projet en cause ;

Considérant que le risque de sécurité et de salubrité publiques ne peut pour l'heure être écarté par l'assortiment de prescriptions particulières ;

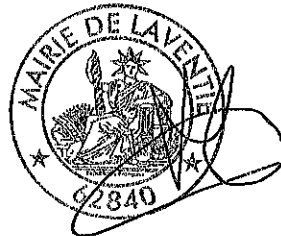
Considérant, en conséquence, que le projet méconnaît les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme ;

**ARRÊTE**

Article 1 : Le permis de construire tacite référencé PC 062491 25 00024, délivré en réponse à la demande déposée le 15 décembre 2025 en Mairie, est retiré.

Article 2 : 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.

Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)



Fait à Laventie, le 07/05/2026

Nathalie DEBAISIEUX  
MAIRE DE LAVENTIE

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lille ou d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision dans les deux mois à partir de sa notification.