

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la Commune de Pont-sur-Sambre

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier :
Déposée le : 20/03/2026	Complétée le :	CU 059 467 26 00008
Par :	Maître THERY Louis	
Représenté par :		Destination projetée : HABITATION
Demeurant à :	26 rue d'arouzies 59440 DOURLERS	
Pour :	<i>Construction d'une maison à usage d'habitation de 100m²</i>	
Sur un terrain sis :	28 Rue du Bois Georges 59138 PONT-SUR-SAMBRE	
Références cadastrales :	467 B 781	

Le Maire :

Vu le certificat d'urbanisme, et les pièces constituant le dossier ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 410-1 alinéa b, L 421-1 et suivants, R 420-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CAMVS approuvé en date du 12/12/2019, et modifié à plusieurs reprises, notamment :

- Par modification simplifiée n°1 approuvée en date du 18/03/2021 ;
- Par modification simplifiée n°2 approuvée en date du 16/12/2021 ;
- Par modification simplifiée n°3 approuvée en date du 07/04/2022 ;
- Par modification simplifiée n°4 approuvée en date du 09/10/2024 ;
- Par arrêté préfectoral du 20 mai 2025 déclarant d'utilité publique le projet de contournement nord de Maubeuge et emportant mise en compatibilité des PLUi de la CAMVS et la CCPM ;
- Par modification de droit commun n°1 approuvée en date du 12/12/2025 ;
- Par déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI pour l'extension des Carrières de la Thure à Bousignies Sur Roc par délibération en date du 18/12/2025 ;
- Par modification de droit commun n°2 approuvée en date du 11/02/2026 ;

Vu l'avis Rejet (autre motif) de SDIS du Nord - Service Prévention en date du 24/03/2026

Vu l'avis Favorable de CAMVS Service Environnement - GEMAPI en date du 16/04/2026 ;

Vu l'avis Informatif de L'EAU D'ICI en date du 27/03/2026 ;

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 16/04/2026 ;

Vu l'avis Favorable avec réserve de CAMVS Service Assainissement en date du 24/03/2026 ;

Considérant que le projet est situé en zone UD du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i.) ;

Considérant que le secteur UD correspond à une zone urbaine mixte périphérique à vocation dominante habitat de densité plus faible ;

Considérant que le règlement applicable est celui des « communes péri-urbaines » ;

Considérant l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme selon lequel : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. » ;

Considérant que la rue du Bois Georges possède un réseau d'assainissement de type unitaire ;

Considérant que l'opération prévoit d'alimenter une installation électrique qui relève d'un branchement pour particulier ;

Considérant que l'alimentation du projet en eau potable pourra se faire par la rue du Bois Georges ;

Considérant l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme selon lequel : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous

Dossier n° CU 059 467 26 00008 - THERY Louis

réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;
 Considérant que la parcelle ne semble pas présenter de risque d'inondation par débordement de cours d'eau ;
 Considérant que la parcelle est située en zone de sensibilité moyenne de la nappe phréatique ;
 Considérant que la parcelle se situe également en zone d'aléas modérés pour les effondrements karstiques ;

Considérant que le projet consiste en l'étude de la faisabilité en vue de construire une maison à usage d'habitation ;
 Considérant que la construction aura une surface habitable de 100m² ;

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain **PEUT ÊTRE UTILISÉ** pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme et reprise dans le cadre ci-dessus.

Article 2 : Le terrain est classé, au titre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i), en zone : **UD**.

Article 3 : Le terrain est soumis au Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre.

Article 4 : Le terrain est grevé de servitude(s) d'utilité publique et/ou d'obligation(s) diverse(s) :

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Néant

OBLIGATIONS DIVERSES :

Aléa sismique - modéré

Archéologie préventive - seuil de 5000 m²

commune couverte par un PERI de la Sambre - approuvé 1991-10-10 - inondation par une cure lente à débordement de cours d'eau

Exposition au retrait gonflement des argiles - Faible

Sensibilité remontée de nappe - zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Zone prudence ligne haute tension

Article 5 : Les taxes suivantes seront assises et liquidées pour les permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable déposés depuis le 1^{er} mars 2012 :

- Taxe d'Aménagement (T.A.)

Article 6 : Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou, en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision tacite de non-opposition.

En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites sous la forme forfaitaire définie à l'article L 332-12 du code de l'urbanisme.

* **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable** :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

* **Participations exigibles par délibération** :

- Participations pour le financement de l'assainissement collectif (article L.332-28)

Article 7 : La situation des équipements publics est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Voirie	Suffisante		
Eau potable	Suffisante		
Électricité	Suffisante		
Eaux pluviales	Suffisante		
Eaux usées			

Sécurité Incendie

Article 8 : Prescriptions et observations**CAMVS Service ASSAINISSEMENT :**

La rue du Bois Georges possède un réseau d'assainissement de type unitaire.

L'assainissement interne à la propriété devra être réalisé en système séparatif jusqu'au domaine public.

Le demandeur aura l'obligation de prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter tout risque de débordement que pourraient engendrer ces nouvelles surfaces imperméabilisées.

Les volumes générés par ces surfaces devront être prioritairement infiltrés. En cas d'impossibilité, le demandeur devra se rapprocher de la régie assainissement au 03.27.53.01.00 afin d'obtenir les prescriptions à suivre.

ENEDIS :

L'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier.

Puissance de raccordement égale à 12kVA en monophasé ou à 36kVA en triphasé.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'ENEDIS.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à ENEDIS.

L'EAU D'ICI :

L'alimentation du projet pourra se faire par la rue du Bois Georges.

Le compteur sera implanté le long de cette rue en limite du domaine public.

CAMVS Service Environnement-GEMAPI :

La parcelle ne semble pas présenter de risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

La parcelle est située en zone de sensibilité moyenne de la nappe phréatique. L'assainissement doit faire l'objet d'une attention particulière en privilégiant un raccordement au réseau collectif.

La parcelle se situe également en zone d'aléas modérés pour les effondrements karstiques (source BRGM). Il faut se référer à la page 19 du règlement du PLUi ainsi qu'aux cartes de zonage pour les recommandations.

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES :

* La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

Demande de Permis de Construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

Article 9 : Par arrêté n°1255/2026 du 19 février 2026, le Président de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre a prescrit la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), visant notamment à intégrer les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers conformément à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience ».

Cet arrêté constitue l'acte engageant l'évolution du document d'urbanisme au sens de l'article 6 de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

En conséquence, dans les conditions prévues par les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.424-1 ainsi que les dispositions issues de la loi précitée, l'autorité compétente pourra opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme relatives à des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié.

OBSERVATIONS :**Sismicité :**

- La ville De Pont-sur-Sambre est située en zone 3 (sismicité modérée).

D'après l'article L 111-11 du code de l'urbanisme, Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, **le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.** Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Fait à Pont-sur-Sambre,



Maître de l'urbanisme
Adjointe déléguée à l'urbanisme

Le présent arrêté est transmis ce jour au Représentant de l'État, dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission.



INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

- L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximativement du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

- **DURÉE DE VALIDITÉ** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres et régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie.

- **EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME** : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :

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. Le tribunal administratif peut-être saisi au moyen de l'application informatique télerecours citoyens accessible par le biais du site www.telerecours.fr.

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, 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 réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*)

- **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'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

Envoyé en préfecture le 05/05/2026

Reçu en préfecture le 05/05/2026

Publié le



ID : 059-215904673-20260430-CU2026_08-AI