

**DÉCISION DE NON-OPPOSITION à une DÉCLARATION PRÉALABLE**

au nom de la Commune De Pont-sur-Sambre

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier :
Déposée le : 13/06/2023	Complétée le : 28/06/2023	<b>DP 059 467 23 K0018</b>
Par : Représenté par :	Monsieur DUPIRE CHARLES	
Demeurant à :	6 CHEMIN DES VIGNERONS 59145 BERLAIMONT	Destination : HABITATION
Pour :	Réhabilitation d'une habitation	
Sur un terrain sis :	55 RUE DE QUARTES 59138 PONT-SUR-SAMBRE	
Références cadastrales :	467 AC 388	

**Le Maire :**

Vu la déclaration préalable susvisée, et les pièces constituant le dossier ;  
 Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 420-1 et suivants ;  
 Vu le Code du Patrimoine, notamment ses articles L 621-30, L 621-32 et L 632-2 ;  
 Vu le Plan Local d'urbanisme Intercommunal approuvé le 12/12/2019 et modifié le 18/03/2021, le 16/12/2021 et le 07/04/2022 ;  
 Vu l'avis d'affichage en mairie du dépôt la déclaration préalable susvisée en date du 14/06/2023 ;  
 Vu la demande de pièces complémentaires en date du 19/06/2023 ;  
 Vu les pièces complémentaires apportées en date du 28/06/2023 ;

Vu l'avis Favorable avec réserve de la DRAC des Hauts-de-France en date du 13/17/2023 ;

Considérant que le projet est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i.) ;  
 Considérant que le secteur UB correspond à une zone urbaine mixte centrale à vocation dominante habitat ;  
 Considérant que le règlement applicable est celui des « communes péri-urbaines » ;  
 Considérant que le projet consiste en une réhabilitation de la construction par un ravalement de façade, un changement de la toiture par la pose d'ardoises gris anthracite, par la pose de deux fenêtres de toit, en la modification des menuiseries en PVC gris anthracite, en la pose d'un portail et en l'édification d'une clôture ;  
 Considérant que le projet respecte les dispositions réglementaires du document susmentionnées ;  
 Considérant l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme selon lequel : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;  
 Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité de la Tour du Guet ;  
 Considérant que le projet en l'état est de nature à porter atteinte à la mise en valeur du monument historique « Tour du Guet » ;  
 Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord assortit de prescriptions ;

**ARRÊTE**

**Article 1** : IL N'EST PAS FAIT OPPOSITION à la réalisation du projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve des prescriptions ci-après.

**Article 2** : La porte doit reprendre l'aspect d'un modèle ancien traditionnel cohérent avec l'époque et le caractère de la façade pleine avec panneautage mouluré rectangulaire, surmontée d'une imposte vitrée. La traverse d'imposte doit recevoir

une moulure rapportée d'au moins 3 cm de saillie et 6 cm de haut.

La boîte à lettre doit être intégrée, et non posée en applique sur la façade en saillie posée en tableau pourra être envisagée.

Toutes parties visibles d'éventuels volets roulants (coulisses, tabliers,...) doivent être de même teinte que les menuiseries.

Le pétitionnaire reste tenu de s'assurer que son projet respecte toute législation ou réglementation spécifique à sa construction.

Le projet est situé en zone de sismicité modérée, il respectera les règles du code de la construction et de l'habitation.

**OBSERVATION(S) :**

\* **FISCALITÉ** : Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement Communale et de la Taxe d'Aménagement Départementale. Le calcul sera effectué par les services de l'État et leur recouvrement sera assuré ultérieurement par les services fiscaux.

\* **FORMALITÉS ADMINISTRATIVES** : Il vous appartient de déposer en mairie les déclarations d'ouverture de chantier ainsi que d'achèvement des travaux au fur et à mesure de l'avancement de la construction.

\* **AUTRES** : Le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 d'application de la loi Grenelle 2 (...) impose que tous travaux générant de nouveaux réseaux et (ou) des fouilles de 40 cm de profondeur à proximité des canalisations et réseaux secs ou humides sur le domaine public ou le domaine privé accessible au public, soient déclarés auprès du guichet en ligne : construire sans détruire – [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), ceci afin, notamment d'informer les exploitants de ces réseaux.

Cette démarche s'effectue par une Déclaration de projet de Travaux (DT) avant exécution par le maître d'ouvrage et par une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) par l'exécuteur des travaux.

Fait à Pont-sur-Sambre,  
Le 20 Juillet 2023  
Le Maire  
Michel DETRAIT



**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.**

Cependant, par dérogation aux dispositions figurant aux premier et troisième alinéas du code de l'urbanisme, le délai de validité des permis de construire, d'aménager ou de démolir et des décisions de non opposition à une déclaration intervenus au plus tard le 31 décembre 2015, est porté à 3 ans (cf. d

Reçu en préfecture le 24/07/2023

Publié le

ID : 059-215904673-20230720-DP2023\_18-AI (2014)

Cette disposition ne fait pas obstacle à la prorogation de ces autorisations dans les conditions définies aux articles R.424-21 à R.424-23 du même code.

Le présent décret s'applique aux autorisations en cours de validité au 30 décembre 2014.

Lorsque ces autorisations ont fait l'objet, avant cette date, d'une prorogation dans les conditions définies aux articles R.424-21 à R.424-23, le délai de validité résultant de cette prorogation est majoré d'1 an.

#### DROITS DES TIERS :

L'autorisation de réaliser des travaux est toujours acquise **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

Ainsi, 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 tiers peuvent également contester l'autorisation dont vous bénéficiez devant le tribunal administratif compétent.

#### OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

#### DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :

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 télérecours citoyens accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://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*).

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT****CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DE LA DÉCISION TACITE (permis de construire, d'aménager, de démolir ou non-opposition à une déclaration préalable) :**

En cas de décision tacite, celle-ci est exécutoire immédiatement et vous pouvez démarrer vos travaux sauf :

- **Autorisation relevant de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale** : une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- **Déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres** : vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date ci-dessus mentionnée.
- **Permis de démolir** : vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date mentionnée ci-dessus.
- **Travaux pour lesquels des mesures d'archéologie préventive ont été prescrites** : si de telles prescriptions ont été imposées, les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

**ATTENTION : L'AUTORISATION N'EST DÉFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :**

- dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers.

Dans ce cas, l'auteur du recours et tenu d'en informer le(s) bénéficiaire(s) du permis au plus tard 15 jours après le dépôt du recours ;

- dans le délai de 3 mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal.

Dans ce cas, elle est tenue d'en informer préalablement le(s) bénéficiaire(s) et de lui(leur) permettre de répondre à ses observations.

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :**

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. Cependant, l'autorisation doit être affichée.

Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis, et pendant toute la durée du chantier.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain, ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- **en cas de construction** : la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée (shon), ainsi que la hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- **en cas de lotissement** : le nombre maximum de lots prévus ;
- **en cas de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs** : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- **en cas de démolition** : la surface du ou des bâtiments à démolir

Le panneau d'affichage comprend également la mention suivante :

« *Droit de recours :*

*Le délai de recours contentieux est de DEUX MOIS à compter du 1<sup>er</sup> jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R 600-2 du code de l'urbanisme).*

*Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R 600-1 du code de l'urbanisme) ».*

Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-49 du code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune **une déclaration d'ouverture du chantier** en 3 exemplaires.

**DURÉE DE VALIDITÉ ET PROROGATION :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-06 du 05 Janvier 2016, 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.

Il en est de même pour la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux. Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de 2 ans à compter de la notification de la décision ou de la date de la décision devenue tacite.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de 2 ans mentionné ci-dessus court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la décision notifiée ou à la décision devenue tacite.

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 deux fois pour une durée d'un an** 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.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.