

**PERMIS DE CONSTRUIRE délivré**

au nom de la Commune De Pont-sur-Sambre

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier :
Déposée le : <b>24/07/2023</b>	Complétée le : <b>18/08/2023</b>	<b>PC 059 467 23 K0002</b>
Par : Représenté par :	<b>Monsieur MAIRESSE DOMINIQUE RENE</b>	
Demeurant à :	<b>2 RUE GREVEAUX 59600 MAUBEUGE</b>	<u>Surface de plancher</u> : + 124 m <sup>2</sup>
Pour :	Construction d'une maison individuelle et d'un garage	Destination : <b>Habitation</b>
Sur un terrain sis :	<b>2 RUELLE DUFOUR 59138 PONT-SUR-SAMBRE</b>	
Références cadastrales :	<b>467 B 1095, 467 B 498</b>	

**Le Maire :**

Vu la demande de permis de construire 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 de la Santé Publique, notamment ses articles L 1331-7 et L 13317.1 ;  
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 la délibération n°2016 de la CAMVS en date du 05 juillet 2012 fixant les modalités de calcul de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) ;  
Vu l'avis d'affichage en mairie du dépôt la demande de Permis de Construire susvisée en date du 25/07/2023 ;  
Vu la demande de pièces complémentaires en date du 31/07/2023 ;  
Vu les pièces complémentaires apportées en date du 18/08/2023 ;

Vu l'avis de L'EAU D'ICI en date du 23/08/2023 ;  
Vu l'avis de CAMVS Service Assainissement en date du 09/08/2023 ;  
Vu l'avis de ENEDIS en date du 07/08/2023 ;  
Vu l'avis De la CAMVS Service Environnement – GEMAPI en date du 18/08/2023 ;  
Vu l'avis de DREAL Service Risques en date du 04/09/2023 ;  
Vu l'avis du Service Régional de l'Archéologie en date du 25/08/2023 ;  
Vu la consultation de GRT GAZ en date du 29/08/2023 ;  
Vu la consultation de SDIS du Nord - Service Prévention en date du 31/07/2023 ;

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 que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle et d'un garage ;  
Considérant que l'alimentation du projet pourra se faire par la ruelle Dufour ;  
Considérant que la ruelle Dufour possède un réseau d'assainissement de type vanne ;  
Considérant que le projet sera soumis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) ;  
Considérant que la puissance de raccordement retenue pour le projet est de 12 kVA monophasé ;  
Considérant l'article R. 111-2 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 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 les dispositions générales du P.L.U.i relatives aux occupations et utilisation des sols admises sous conditions particulières selon lesquelles : « Dans les secteurs d'aléas faibles/moyen de l'ARZI des PPRI et bleue du PERI ;

- Les vides sanitaires ;
- Les constructions neuves sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :
  - Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera : à 0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction dans le cas des aléas faible/moyen de l'ARZI, à

0,50 mètre minimum au-dessus de la cote d'aléa connu dans le cas des aléas faible/moyen des PPRI et dans le cas de la zone bleue du PERI. » ;

Considérant que le projet est situé en zone bleu du PERI de la Sambre ;

Considérant que le projet est tenu de respecter les dispositions susmentionnées ;

Considérant que le projet est situé en zone de sensibilité moyenne de la nappe phréatique ;

Considérant les dispositions générales du P.L.U.i relatives aux risques karstiques selon lesquelles : « Certaines communes sont susceptibles d'être soumises à des risques karstiques pouvant entraîner des dégâts aux constructions. Le plan de zonage précise les zones d'aléa. Par mesure préventive, il est nécessaire de réaliser une étude géotechnique, permettant de vérifier et d'adapter les dispositions constructives. » ;

Considérant que le projet se situe en zone d'aléa modéré pour les effondrements karstiques ;

Considérant que le projet est tenu de respecter les dispositions du règlement d'urbanisme susvisé ;

Considérant l'article R. 111-26 du Code de l'Urbanisme selon lequel : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;

Considérant que la ruine peut constituer un habitat favorable pour diverses espèces de reptiles ;

Considérant que le service environnement – GEMAPI émet des prescriptions ;

## ARRÊTE

**Article 1** : Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve des prescriptions ci-après.

**Article 2** : Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle afin de limiter tout risque de débordement que pourraient engendrer ces nouvelles surfaces imperméabilisées, liées à sa construction. L'assainissement interne à la propriété devra être réalisé en système séparatif jusqu'au domaine public.

**Article 3** : Selon la surface de plancher indiquée dans la demande de permis de construire, la participation financière de l'usager s'élèvera à 685.72€ à raison de 5.53€/m<sup>2</sup>.

**Article 4** : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée de l'ensemble du projet se situera à 0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction.

**Article 5** : Les travaux devront faire l'objet d'une attention particulière pour éviter toute source de pollution vers la nappe. Le raccordement collectif doit être privilégié.

**Article 6** : Une étude géotechnique permettant de vérifier et d'adapter les dispositions constructives devra être réalisée.

**Article 7** : La ruine, pouvant constituer un habitat favorable pour diverses espèces de reptiles, devra être enlevée en septembre/octobre.

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.

\* **AFFICHAGE** Il est obligatoire de procéder à l'affichage de l'autorisation de construire sur le terrain.

\* **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.

Fait à Pont-sur-Sambre,  
Le 13 Octobre 2023  
Mme DUPIRE Agnès  
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 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.

**Cependant, par dérogation aux dispositions figurant aux premier et troisième alinéas de l'article R.424-17 et à l'article R.424-18 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. décret n° 2014-1661 du 29 décembre 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*).

