

PERMIS DE CONSTRUIRE refusé

au nom de la Commune De Pont-sur-Sambre

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE | référence dossier : |
|--|----------------------------|
| Déposée le : 11/04/2025 Complétée le : Par : LA PATATE Représenté par : Monsieur Christophe RADENNE Demeurant à : 20 HAUTE RUE 59138 PONT SUR SAMBRE Pour : Création d'une terrasse surélevée Sur un terrain sis : 97 GRAND RUE 59138 PONT-SUR-SAMBRE Références cadastrales : 467 AD 156, 467 AD 157 | PC 059 467 25 00003 |

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 Construction et de l'Habitation ;
 Vu le Code du Patrimoine et notamment ses articles L 621-30, L 621-32 et L 632-2 ;
 Vu la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes en situation de handicap ;
 Vu l'Ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées ;
 Vu le Décret 11 02014-1326 du 5 novembre 2014 modifiant les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relative à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public ;
 Vu le Décret 11°2014-1327 du 5 novembre 2014 relatif à l'agenda d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité de établissements recevant du public et des installations ouvertes au public ;
 Vu l'arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 11-19-7 à R. 11-19-1.1 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article 14 du décret 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situé dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public ;
 Vu l'Arrêté du 11 septembre 2007 relatif au dossier permettant de vérifier la conformité de travaux de construction d'aménagement ou de modification d'un établissement recevant du public avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées ;
 Vu l'Arrêté du 15 décembre 2004 fixant les modèles des formulaires des demandes d'autorisation et d'approbation prévues aux articles L. 111-7-5, L. 111-8 et L. 122-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 Vu l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement ;
 Vu l'Arrêté du 25 juin 1980 modifié, portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Établissements Recevant du Public ;
 Vu l'Arrêté du 22 juin 1990, portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité et applicable aux établissements de 5ème catégorie ;
 Vu l'Arrêté du 23 juin 1978, relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire ;
 Vu la Circulaire du 3 mars 1982 relative aux Instructions Techniques prévues dans le règlement de sécurité des Établissements Recevant du Public, complétée par la Circulaire du 21 juin 1982 et la Circulaire du 30 décembre 1994 ;
 Vu l'Instruction Technique n° 249, relative aux façades ;
 Vu l'Arrêté préfectoral du 27 avril 2017, relatif à l'approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) dans le département du Nord ;
 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 emportant mise en compatibilité des PLUi de la CAMVS et la CCPM ;

Vu l'avis Favorable avec réserve de DIRECTION DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE en date du 20/07/2025 ;
Vu l'avis Favorable avec réserve de CAMVS Service Assainissement en date du 24/04/2025 ;
Vu l'avis Favorable avec réserve de DRAC Nord/Pas-de-Calais en date du 24/06/2025 ;
Vu l'avis Favorable avec réserve de CAMVS Service Environnement - GEMAPI en date du 21/05/2025 ;
Vu l'avis favorable de la Commission d'Arrondissement d'Accessibilité aux Handicapés dans les Etablissements recevant le Public (ERP) en date du 18/06/2025 et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis défavorable de la Commission pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements recevant le Public (ERP) en date du 27/08/2025 et annexé au présent arrêté ;

Considérant que le projet consiste en la création d'une terrasse surélevée de 71.60 m² à l'arrière de la friterie ;
Considérant que le reste du bâtiment ainsi que l'appartement à l'étage restent inchangés ;

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 l'avis de la CAMVS service assainissement ;
Considérant que la Grande Rue possède un réseau d'assainissement de type séparatif ;
Considérant que l'assainissement interne à la propriété devra être réalisé également en système séparatif jusqu'au domaine public ;

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 que la parcelle est exposée à l'aléa sismique modéré ;
Considérant que la parcelle est exposée au phénomène de retrait gonflement des sols argileux (moyen) ;
Considérant que le projet se situe le long de la voirie Départementale D961 ;
Considérant que deux places de stationnement sont disponibles devant le commerce le long de la RD ;
Considérant qu'un parking public de 11 places jouxtant le commerce est également à disposition de la future clientèle ;
Considérant que la Direction de la Voirie Départementale émet un avis favorable au projet ;

Considérant que le projet est localisé dans une zone réglementée du plan de prévention des risques naturels, technologiques et miniers ;
Considérant que le projet est situé en zone d'aléa moyen de l'ARZI ;
Considérant que le projet est situé en zone bleue du PERI de la Sambre ;

Considérant les Dispositions Générales du P.L.U.i. qui précisent que les types d'occupations et d'utilisations du sol admises sous conditions particulières dans les secteurs situés en zones d'aléas faible/moyen du PERI Sambre « sont autorisés :
Les extensions supérieures à 20m² des constructions existantes 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 connue dans le cas des aléas faible/moyen des PPRI et dans le cas de la zone bleue du PERI.

> les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès ; »
Considérant que le plan de zonage du P.L.U.i. précise les zones d'aléa ;

Considérant que le projet de construction est situé en zone d'aléa moyen et bleu du PERI de la Sambre ;
Considérant que le projet consiste en la création d'une terrasse surélevée de 71,60 m² ;

Considérant que le niveau du plancher bas du rez de chaussée se situe à 0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus bas de la cote d'aléa connue ;

Considérant que le projet respecte les dispositions d'urbanismes susvisées ;

Considérant les dispositions générales et plus particulièrement les règles relatives aux risques de remontées de nappe qui stipulent : "Dans certaines conditions (événements pluvieux particuliers), une élévation exceptionnelle du niveau de la nappe phréatique entraîne un type spécifique d'inondation : une inondation "par remontée de nappe". Dans les secteurs de sensibilité forte à sub-affleurante, les caves et sous-sols enterrés sont interdits."

Considérant que la parcelle est sensible aux remontées de nappe et que la zone est potentiellement sujette aux inondations d

Considérant que les dispositions générales du P.L.U.i. relatives aux « secteurs identifiés comme des zones à dominante humides ou zones humides » stipulent que :

« Sont interdits, sur l'ensemble des zones à dominante humide du SDAGE (sauf caractérisation ayant démontrée le caractère non humide), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, l qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (tels que drainage, y compris les fossés drainants remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique ou d'approvisionnement en eau » ;

Considérant que le projet se trouve dans une zone à dominante du SDAGE ;

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 le projet est situé dans une zone environnementale à enjeu (ZNIEFF de type II) ;

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 motte Féodale ;
Considérant le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France assorti son avis de prescriptions ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 425-15 du code de l'urbanisme : « lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente [...] »

Considérant que le procès-verbal de la commission d'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe pour l'accessibilité en date du 16/06/2025 ci-annexé, qui établit les dispositions applicables aux établissements recevant du public sont respectées ;

Considérant le procès-verbal de la commission d'Avesnes-sur-Helpe pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public en date du 27/08/2025 annexé au présent arrêté, qui établit que les dispositions applicables aux établissements recevant du public ne sont pas respectées ;

Considérant que le projet présente une carence en matière de dégagement sur la terrasse, ne permettant pas d'assurer de conditions satisfaisantes de sécurité ;

Considérant que le projet en l'état ne peut faire l'objet d'un accord de l'autorité compétente ;

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : « La présente décision est notifiée :

Au pétitionnaire

Au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.

Toutes autorités administratives, les agents de la Force compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Conformément à l'article R 424-15 du Code l'Urbanisme, la présente décision est publiée par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification pendant une durée de deux mois et est archivée à la Mairie. »



Fait à Pont-sur-Sambre,
Le 4 septembre 2025
Madame 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 ATTENTIVE

Publié le

ID : 059-215904673-20250904-PC2025_03-AI

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 ...) et 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 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. 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).