

**PERMIS D'AMENAGER délivré***au nom de la Commune De Pont-sur-Sambre*

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier :
Déposée le : <b>01/07/2024</b> Complétée le	<b>PA 059 467 24 K0001</b>
Par : <b>Monsieur MAZZOCCO JEAN LUC</b>	
Représenté par :	Destination : <b>HABITATION</b>
Demeurant à : <b>88 RUE DE BEL AIR 59138 PONT-SUR-SAMBRE</b>	
Pour : <b>Détachement de 1 terrain à bâtir d'une surface de 646m<sup>2</sup></b>	
Sur un terrain sis : <b>88 RUE DE BEL AIR 59138 PONT-SUR-SAMBRE</b>	
Références cadastrales : <b>467 AC 550</b>	

**Le Maire :**

Vu la demande de permis d'aménager 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 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 demande de Permis d'Aménager susvisée en date du 01/07/2024 ;

Vu la consultation de DREAL Service Risques en date du 16/08/2024 ;

Vu l'avis des Architectes des bâtiments de France en date du 25/07/2024 ;

Vu l'avis de CAMVS Service Environnement - GEMAPI en date du 02/08/2024 ;

Vu l'avis de L'EAU D'ICI en date du 19/07/2024 ;

Vu l'avis de ENEDIS en date du 26/07/2024 ;

Vu l'avis de CAMVS Service Assainissement en date du 16/07/2024 ;

Vu l'avis de Service Régional de l'Archéologie en date du 25/07/2024 ;

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

Considérant que le secteur UC correspond à une zone urbaine mixte centrale à vocation dominante habitat ;

Considérant que le règlement applicable est celui des « communes rurales » ;

Considérant que le projet consiste au détachement d'un terrain à bâtir d'une surface de 646 m<sup>2</sup> dans le périmètre des Monument Historique;

Considérant que le projet respecte les dispositions du règlement d'urbanisme susvisé ;

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 d fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant que la rue Bel Air possède un réseau d'assainissement de type séparatif;

Considérant que l'assainissement interne à la propriété devra être réalisé en système séparatif jusqu'au domaine public ;

Considérant que l'alimentation en eau potable se fera depuis la rue Bel Air ;

Considérant que la collecte des déchets se fera sur la rue Bel Air ;

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 parcelle se situe en aléa sismique modéré ;

Considérant que la parcelle est exposée au retrait gonflement des argiles faible ;

Considérant que la parcelle est en zone potentiellement sujettes aux débordements de nappes ;

Considérant que la parcelle est située en zone de forte sensibilité de la nappe phréatique ;

Considérant que l'assainissement devra faire l'objet d'une attention particulière en privilégiant un raccord au réseau collectif ;

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 les parcelles sont situées en zone d'aléa fort pour les effondrements karstiques ;

Considérant que les parcelles sont situées en zone de forte sensibilité de la nappe phréatique ;

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 pour favoriser une insertion harmonieuse, le projet devra respecter les prescriptions émises par les ABF ;

Vu l'article R425-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnées à l'article L.632-2-1 du Code du Patrimoine.

Considérant que le projet n'est pas situé dans le périmètre des abords de la Tour du Guet;

Considérant que le projet appelle à des recommandations ;

## **ARRÊTE**

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

**Article 2 :** Une étude géotechnique devra être réalisée afin de vérifier et d'adapter les dispositions constructives. Il est fortement conseillé d'effectuer un sondage pour écarter toute présence de cavité souterraine.

**Article 3 :** L'alimentation du projet pourra se faire par la rue de Bel Air. Le compteur sera implanté le long de cette rue en limite du domaine public.

**Article 4 :** Le projet devra faire l'objet d'une attention particulière pour éviter toute source de pollution vers la nappe.

**Article 5 :** 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, liées à son projet.

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

**Article 6 :** Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé. Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de votre projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement sans extension de réseau.

**Article 7 :** Les travaux de raccordement du lot aux réseaux sont hors du périmètre du permis d'aménager et seront à la charge du ou des acquéreurs.

**Article 8 :** La délivrance des permis de construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues à l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme.

**Article 9 :** En application de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, dans les 5 ans suivant l'achèvement du lotissement, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur les fondements des dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

**Article 10 :** Les dispositions du règlement d'urbanisme susvisé devront être respectées.

**Article 11 :** La future construction devra s'adapter au relief existant du terrain en minimisant les décaissements et mouvements de terrain.

OBSERVATION(S) :

\* **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.

\* **DT/DICT** : 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-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.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.

\* **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.

Fait à Pont-sur-Sambre,  
Le 31 octobre 2024  
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.**





Dossier n° PA 059 467 24 K0001 - MAZZOCCO JEAN LUC

**Cependant, par dérogation aux dispositions figurant aux premier et troisième alinéa du code de l'urbanisme, le délai de validité des permis de construire, d'aménager ou de démolir et des décisions de non opposition 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 public 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](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*).

Envoyé en préfecture le 09/11/2024

Reçu en préfecture le 09/11/2024

Publié le



ID : 059-215904673-20241031-PA2024\_01-AI