

**PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE**

AU NOM DE LA COMMUNE DE PONT-SUR-SAMBRE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier :
Déposée le : <b>01/08/2024</b> Complétée le : <b>15/10/2024</b>	<b>PC 059 467 24 K0005</b>
Par : <b>SCI LOUIS IMMO</b>	<u>Surface de plancher existante</u> : 113,87 m <sup>2</sup> (habitation)
Représenté par : <b>Monsieur RADENNE Christophe</b>	<u>Surface de plancher créée</u> : 34,57m <sup>2</sup> (habitation)
Demeurant à : <b>20 Haute Rue 59138 PONT SUR SAMBRE</b>	<u>Surface de plancher créée</u> : 44,16m <sup>2</sup> (Bureau)
Pour : <i>Transformation d'une habitation en bureaux au rez-de-chaussée et habitation à l'étage</i>	
Sur un terrain sis : <b>69 GR GD RUE 59138 PONT-SUR-SAMBRE</b>	
Références cadastrales : <b>467 AD 169</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 Construction et de l'Habitation ;  
Vu le Code du Patrimoine, 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 1102014-1090 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 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public ;  
Vu le Décret n °2014-1327 du 5 novembre 2014 relatif à l'agenda d'accessibilité. programmée pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public ;  
Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 11-19-7 à R. 111-19-11 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 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 ; 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 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 le Plan Local d'urbanisme Intercommunal approuvé le 12/12/2019 et modifié le 18/03/2021, le 16/12/2021, le 07/04/2022 et le 09/10/2024 ;

Vu l'avis d'affichage en mairie du dépôt la demande de Permis de Construire susvisée en date du 02/08/2024 ;  
Vu la demande de pièces complémentaires en date du 07/08/2024 ;  
Vu les pièces complémentaires apportées en date du 15/10/2024 ;

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 16/10/2024 ;  
Vu l'avis Favorable avec réserve de L'EAU D'ICI en date du 14/10/2024 ;  
Vu l'avis Favorable avec réserve de CAMVS Service Assainissement en date du 08/10/2024 ;  
Vu l'avis Favorable Commission d'Accessibilité en date du 20/11/2024 ;  
Vu l'avis Favorable avec réserve de DRAC Nord/Pas-de-Calais en date du 09/09/2024 ;  
Vu l'avis Favorable de la Commission de Sécurité Incendie en date du 22/01/2025 ;  
Vu l'avis Défavorable de la Voire Départementale en date du 28/02/2025 ;

Considérant que la parcelle est située en zone UB et N 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 secteur N correspond à une zone protégée en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels ainsi que des paysages ;  
Considérant que le projet se situe en zone UB du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i) ;  
Considérant que le règlement applicable est celui des « communes péri-urbaines » ;

Considérant que le projet consiste en :

- la transformation d'un garage en bureaux en rez de chaussée ;
- l'habitation se situant à l'étage reste inchangée ;
- la création d'un parking et d'un accès PMR ;

Considérant que la construction sera en briques avec une couverture en toiture en ardoise artificielle ;

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 est localisé dans une zone réglementée du plan de prévention des risques naturels, technologiques ou minier ;

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 que les dispositions générales du P.L.U.I relatives au " zones urbaines situées en zones inondables (ARZI : Atlas des Zones Inondées, PPRI et PERI de la Sambre" mentionnent que sont interdits :

Dans les secteurs d'aléas faible/moyen de l'ARZI des PPRI et bleue du PERI ;

Les changements de destination :

« si le changement de destination augmente la vulnérabilité, il est autorisé sous réserve de situer le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée :

- à 0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du niveau du terrain naturel limitrophe de la construction existante 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 consiste en le changement de destination d'une habitation en bureau ;

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

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

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 débordements de nappes ;

Considérant que le compteur d'alimentation en eau potable sera à poser en limite du domaine public.

Considérant que le projet se situe le long de la RD 961, voie de 1ère catégorie ;

Considérant que la DECI est suffisante ;

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

Dossier n° PC 059 467 24 K0005 - SCI LOUIS IMMO

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 I & 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 n'est pas situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité de la motte Féodale ;

Considérant le projet appelle à des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti 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 20/11/2024 ci-annexé, qui établit les dispositions applicables aux établissements recevant du public sont respectées ;

Considérant que 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 22/01/2025 annexé au présent arrêté, qui établit que les dispositions applicables aux établissements recevant du public sont respectées sous réserve de prescriptions ;

Considérant que les dispositions générales du P.L.U.I relative au stationnement qui stipulent que :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur. »

Considérant que 3 places de parking dont 1 est dédié au PMR seront créés sur la parcelle ;

Considérant que les dispositions générales du P.L.U.I relatives au secteur soumis aux risques miniers :

Dans les secteurs d'aléas miniers de tassement avérés repris au plan de zonage, en zones naturelle et agricole, les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc. sont interdits hormis les installations nécessaires à l'entretien, la surveillance ou la mise en sécurité des ouvrages miniers.

Dans les secteurs d'aléas miniers de tassement avérés des zones urbaines et suspectés des zones naturelles et agricoles repris au plan de zonage, les constructions, installations, ouvrages, travaux, etc. ne sont autorisés que sous l'observation de prescriptions spéciales visant à limiter les effets du risque et à ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques et de leur importance. Les constructions doivent répondre à des objectifs de solidité et de pérennité pour faire face au tassement différentiel des sols.

Considérant que le projet ne contrevient pas aux dispositions susmentionnées ;

## 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** : Le changement de destination est autorisé sous réserve de situer le niveau du plancher bas du rez de chaussée :  
A 0.50 mètre minimum au-dessus de la côte d'aléa connu dans le cas des aléas faible/moyen des PPRI et dans de la zone bleue du PERI.

**Article 3** : 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 sa construction. Les volumes générés par ces surfaces devront être prioritairement infiltrés. En cas d'impossibilité, le demandeur devra se rapprocher de notre régime technique assainissement au 03.27.53.01.00 afin d'obtenir les prescriptions à suivre.

**Article 4** : Le projet sera soumis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), prévue par les articles L1331-7 et L1331-7.1 du Code de la Santé Publique. Je vous rappelle que la délibération n°2016 du 5 juillet 2012 fixe les modalités de calcul de cette participation.

Dossier n° PC 059 467 24 K0005 - SCI LOUIS IMMO

- Pour une construction à usage d'habitation et selon la surface de plancher indiquée : le taux de base est de 5,53€ par m<sup>2</sup>, soit un total à recouvrir de : 820.87€

- Pour une construction à usage professionnel et selon la surface de plancher indiquée dans la demande de permis de construire : le taux de base est de 2.77€ par m<sup>2</sup>, soit un total à recouvrir de : 122.32€ soit un total à recouvrir pour ce présent dossier de 943.19€.

Cette participation sera exigible soit :

- à compter de la réalisation du branchement,
- ou après la délivrance de la déclaration d'achèvement de travaux,
- le cas échéant, après la délivrance de l'attestation de bon raccordement, - à défaut, dans un délai maximum de six mois après constatation de l'achèvement des travaux par la collectivité.

En cas de nécessité de création d'une boîte de branchement, le demandeur sera également redevable du montant de celle-ci fixé annuellement par délibération.

Je vous joins le règlement d'Assainissement Collectif de la CAMVS.

**Article 5 :** Le demandeur devra se rapprocher des services de « L'EAU D'ICI », afin de vérifier la conformité de l'alimentation existante par rapport aux prescriptions du projet. En cas de modification de cette dernière ou de demande de branchement neuf, à la charge du demandeur, le compteur sera à poser en limite du domaine public.

**Article 6 :** Les menuiseries seront de teinte claire colorée et les portes de la même teinte mais plus soutenue.

**Article 7 :** Le mobilier devra être adapté et utilisable par les personnes en situation de handicap (bureau avec espace adapté d'une largeur minimale de 60 cm, hauteur maximale comprise entre 70cm et 80cm, profondeur vide dessous minimale de 30cm).

**Article 8 :** Les constructeurs, propriétaires, installateurs ou exploitants, doivent être en mesure de justifier, notamment lors des visites des Commissions de Sécurité et lors des vérifications techniques faites par les organismes agréés, que les matériaux et éléments de construction utilisés, ont un classement en réaction ou en résistance au feu au moins égal aux classements fixés par le règlement de sécurité. (Art. GN12)

Tenir à disposition de la commission de sécurité, à la fin des travaux, l'attestation du maître d'ouvrage sur les vérifications techniques liées à la solidité. (Arts. 46 du Décret 95-260)

Il est rappelé qu'aucuns travaux susceptibles de faire courir un risque au public ou d'entraver son évacuation ne peuvent être entrepris lors de la présence de ce dernier. (Art. GN13)

Les appareils ou équipements doivent être, soit conformes aux normes françaises, soit conformes aux normes harmonisées ou aux normes étrangères reconnues équivalentes après avis des organismes de normalisation. (Art. GN14).

Numéro	Prescription	Référence
2	Isoler l'établissement de tous bâtiments ou locaux occupés par des tiers par des murs et des planchers coupe-feu de degré 1 heure conformément aux exigences de l'article PE6. Une porte d'intercommunication peut être aménagée sous réserve d'être coupe-feu de degré 1/2 heure et munie d'un ferme-porte.	Art. GN4§1 et Art. R143-13 du CCH
3	Isoler les locaux à risques particuliers par des parois et planchers coupe feu de degré 1 heure et des blocs-portes coupe-feu de degré 1/2 heure et équipés de ferme-portes.	Art. PE2§4
4	Réaliser les installations électriques en conformité des normes les concernant.	Art. PE24§1
5	Interdire l'emploi des fiches multiples. Le nombre des prises de courant doit être adapté à l'utilisation pour limiter l'emploi de socles mobiles	Art. PE24§1

Moyens de secours contre l'incendie :

Numéro	Prescription	Référence
6	Installer au moins un extincteur portatif dans les conditions définies par l'article MS 39 et en	Art. PE26§1

Dossier n° PC 059 467 24 K0005 - SCI LOUIS IMMO

ID : 059-215904673-20250311-PC2024\_05-AI

	atténuation de cet article avec un minimum d'un appareil pour 300 m <sup>2</sup> et un appareil par niveau.	
7	Compléter la défense incendie par des extincteurs appropriés aux risques particuliers (cuisine, chaufferie, etc.).	Art. GN4 et Art. R143-13 du CCH
8	Signaler et rendre facilement accessibles les appareils et dispositifs d'extinction, de manière à ce qu'ils soient utilisables par le personnel de l'établissement.	Art. PE26§3
9	S'assurer qu'un membre du personnel ou un responsable au moins est présent en permanence lorsque l'établissement est ouvert au public.*	Art. PE27§1
10	S'assurer que le personnel de l'établissement est informé de la caractéristique du signal sonore d'alarme générale. Cette information doit être complétée par des exercices périodiques d'évacuation.	Art. PE27§2
11	Doter l'établissement d'un dispositif d'alerte remplissant les objectifs suivants : Etre propre à l'établissement et en permanence accessible à l'ensemble du personnel ; Assurer une liaison vocale de qualité et une bonne audibilité lors de la communication d'urgence ; Offrir une fiabilité de fonctionnement, y compris en cas de coupure de l'alimentation électrique, pendant une durée minimale d'1 heure.	Art. PE27§3
12	Afficher des consignes précises bien en vue indiquant le numéro d'appel des Sapeurs-Pompiers (18) et des dispositions immédiates à prendre en cas de sinistre, pour assurer la sécurité du public et du personnel.	Art. PE27§4
13	Instruire le personnel sur la conduite à tenir en cas d'incendie et l'entraîner à la manœuvre des moyens de secours.	Art. PE27§5

Dans le cas où l'établissement ne comporte pas de locaux à sommeil et qu'il dispose d'une alarme générale, il peut être signé une convention entre l'exploitant et l'utilisateur qui comprend au moins les éléments suivants :

- L'identité de la ou des personnes qui vont assurer la surveillance
- La ou les activités autorisées
- L'effectif maximal autorisé-Les périodes ou les jours, ou les heures d'utilisation-Les dispositions relatives à la sécurité (consignes et moyens de secours mis à disposition)
- Les coordonnées de la ou des personnes à contacter en cas d'urgence

Par la signature de cette convention l'organisateur certifie qu'il a :

- Pris connaissance et s'engage à respecter les consignes générales et particulières de sécurité ainsi que les éventuelles consignes spécifiques.
- Procédé avec l'exploitant à une visite de l'établissement et à une reconnaissance des voies d'accès et des issues de secours.
- Reçu de l'exploitant une information sur la mise en œuvre de l'ensemble des moyens de secours

**Article 6** : La présente décision vaut autorisation au titre de l'article L122-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 7** : « 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. »

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

**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.

\* **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.

\* **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-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 11 Mars 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 ATTENTIVEMENT**

ID : 059-215904673-20250311-PC2024\_05-AI

**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 est 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 8 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 de l'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 de 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.

Dossier n° PC 059 467 24 K0005 - SCI LOUIS IMMO

**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 et de 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 et 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 et 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 ...) qui 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 et saisir 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*).