

PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE

AU NOM DE LA COMMUNE DE PONT-SUR-SAMBRE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier :
Déposée le : 20/12/2024	PC 059 467 24 K0008
Complétée le : 14/01/2025	
Par : Monsieur SCOHIER Claude Madame HOLVOET Catherine	Surface de plancher : +30 m ²
Représenté par :	
Demeurant à : 37 sentier Jean Hourdaux 7370 DOUR	
Pour : <i>Construction d'un garage en bois de 30 m² sur une dalle de 15 cm.</i>	
Sur un terrain sis : 6 RUE DU BOIS GEORGES 59138 PONT-SUR-SAMBRE	
Références cadastrales : 467 B 442, 467 B 443, 467 B 444	Destination : Habitation

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 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 de Construire susvisée en date du 23/12/2024 ;
Vu la demande de pièces complémentaires en date du 27/12/2024 ;
Vu les pièces complémentaires apportées en date du 14/01/2025 ;

Vu la consultation de RTE Nord en date du 27/12/2024 ;
Vu l'avis Favorable avec réserve de CAMVS Service Environnement - GEMAPI en date du 10/01/2025 ;
Vu l'avis Favorable avec réserve de CAMVS Service Assainissement en date du 30/12/2024 ;
Vu la consultation de SDIS du Nord - Service Prévention en date du 27/12/2024 ;
Vu l'avis Favorable de Service Régional de l'Archéologie en date du 15/01/2025 ;

Considérant que le parcelle est située en zone Ap et UD du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i.) ;
Considérant que le secteur Ap correspond à un secteur agricole présentant des enjeux d'intérêt paysager et/ou naturel ;
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 les dispositions d'urbanismes de la zone UD des communes Péri-Urbaines relatives aux implantations par rapport aux voies et emprise public qui stipulent que :
« Des assouplissements peuvent être admis soit pour l'implantation à l'alignement de fait observé sur la portion de rue concernée par les constructions existantes, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de la topographie du terrain adjacent à la route. »
Considérant que le projet consiste à la construction d'un garage en bois implanté à l'avant de l'habitation principale ;
Considérant que le garage est implanté dans le même alignement que le garage existant sur la parcelle cadastrée N°447 ;
Considérant que le projet devra respecter l'alignement de fait avec la construction avoisinante ;

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 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 la parcelle se situe en zone d'aléa modéré pour les effondrements karstiques ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions d'urbanismes susmentionnées ;

Considérant que la parcelle est exposée au phénomène de retrait gonflement des sols argileux en temps de sécheresse d'aléa faible ;

Considérant qu'il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain ;

Considérant que la rue du Bois Georges possède un réseau d'assainissement de type unitaire ;

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

Considérant que la parcelle se situe dans la servitude de linge électrique (4A) Ligne aérienne de 90kv ;

Considérant les dispositions générales du P.L.U.i relatives aux secteurs 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 la parcelle se trouve à proximité d'un risque d'aléas miniers de tassement ;

Considérant que la construction doit répondre à des objectifs de solidité et de pérennité pour faire face au tassement différentiel des sols ;

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 située en zone forte sensibilité de la nappe phréatique et en zones potentiellement sujettes aux inondations de cave ;

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 : La rue du Bois Georges possède un réseau d'assainissement de type unitaire. L'assainissement interne à la propriété devra, quant à lui, être réalisé en système séparatif jusqu'au domaine public.

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 3 : La parcelle est située en zone de forte sensibilité de la nappe phréatique. Les travaux devront faire l'objet d'une attention particulière pour éviter toute source de pollution vers la nappe.

Article 4 : La parcelle se situe également en zone d'aléas modérés pour les effondrements karstiques (source BRGM). Il est nécessaire de réaliser une étude géotechnique, permettant de vérifier et d'adapter les dispositions constructives.

Article 5 : La parcelle se trouve à proximité d'un risque d'aléas miniers de tassement. La construction devra répondre à des objectifs de solidité et de pérennité pour faire face au tassement différentiel des sols.

Article 6 : 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-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.

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**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^{er} 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.

Dossier n° PC 059 467 24 K0008 - SCOHIER Claude

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 déclarer une déclaration intervenus au plus tard le 31 décembre 2015, est porté à 3 ans (cf. décret n° 2014-1001 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 télerecours 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)

Envoyé en préfecture le 19/03/2025

Reçu en préfecture le 19/03/2025

Publié le



ID : 059-215904673-20250311-PC2024_08-AI