Envoyé en préfecture le 28/06/2025
Reçu en préfecture le 28/06/2025
Publié le
ID : 059-215904673-20250626-PC2025_02-AI

PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE

AU NOM DE LA COMMUNE DE PONT-SUR-SAMBRE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		***référence dossier :***
Déposée le : **05/03/2025**	Complétée le : **27/03/2025**	**PC 059 467 25 00002**
Par :	**LA FERME DE PANTEGNIES**	
Représenté par :	**Monsieur DELIVYNE Alexandre**	*Surface de plancher existante : 3200 m²* *Surface de plancher crée : +300 m²*
Demeurant à :	**2 Rue du Bois Georges** **59138 PONT SUR SAMBRE**	
Pour :	*Extension bâtiment agricole et construction d'une dalle pour abri à chevaux*	
Sur un terrain sis :	**RAYAGE DU BOUT** **59138 PONT-SUR-SAMBRE**	*Destination :* **Exploitation agricole**
Références cadastrales :	**467 B 1089, 467 B 777**	

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 Général des Collectivités Territoriales (Art.L2213-32, L5211-9-2 et L5217-3 pouvoir de police administrative spéciale de DECI et Art. L2225-1 à L2225-4 Chapitre V : défense extérieure Contre l'incendie Art. R2225-1 à R2225-10) ;
Vu l'arrêté préfectoral du 27 avril 2017 approuvant le règlement Départemental de défense extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) ;
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 05/03/2025 ;

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 13/03/2025 ;
Vu les pièces complémentaires apportées en date du 27/03/2025 ;

Vu l'avis Favorable avec réserve de CAMVS Service Assainissement en date du 14/03/2025 ;
Vu l'avis Sans objet de Chambre d'Agriculture en date du 19/03/2025 ;
Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 24/03/2025 ;
Vu l'avis Favorable avec réserve de CAMVS Service Environnement - GEMAPI en date du 25/03/2025 ;
Vu l'avis Défavorable de SDIS du Nord - Service Prévention en date du 26/05/2025 ;

Considérant que le projet est situé en zone Ap 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 règlement applicable est celui des « communes péri-urbaines » ;

Considérant que le projet consiste à
- l'extension d'un bâtiment existant pour le stockage de matériel agricole de 200M² ;
- la construction d'une dalle de béton de 100m² pour y poser un bâtiment en kit en bois pour abriter les chevaux et stocker du matériels et fourrages ;

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 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 ;

Envoyé en préfecture le 28/06/2025
Reçu en préfecture le 28/06/2025
Publié le
ID : 059-215904673-20250626-PC2025_02-AI

Dossier n° PC 059 467 25 00002 - La Ferme de Pantegnies
Considérant que le projet est soumis à la PFAC ;

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

Considérant que l'accessibilité du bâtiment est suffisante ;
Considérant que la Défense Extérieure Contre l 'Incendie (DECI) est considérée insuffisante par le service Prévention du SDIS, en matière de quantité d'eau du Point d'Eau Incendie (PEI) vis-à-vis du risque ;
Considérant les prescriptions émises par le SDIS ;

Considérant les dispositions générales du P.L.U.i relatives aux alignements d'arbres et continuités végétales a conserver ou a créer selon lesquelle : « Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :
- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée ; Sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée. Et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée. » ;
Considérant que le projet prévoie la plantation d'une haie brise vue le long de la façade ouest pour mieux insérer le projet dans le paysage existant ;
Considérant que le projet prévoit la plantation d'une haie bocagère pour insérer le bâtiment dans son environnement ;

Considérant les dispositions générales du P.L.U.i relatives aux secteurs soumis aux risques miniers qui indisuent que :
« 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 devra respecter les objetifs de solidiite et de pérennité ;

Considérant les dispositions générales du P.L.U.i relatives aux secteurs soumis à un alé effrondrement par cavités souterraines qui indiquent :
« Certaines communes sont susceptibles d'être soumises à des affaissements de terrain pouvant entrainer des dégâts aux constructions. Par mesure préventive, il est nécessaire de réaliser une étude géotechnique, permettant de vérifier la présence de cavités, et de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte sur les points de cavités. »
Considérant qu'il sera nécessaire de réaliser une étude géotechnique ;

Considérant que le projet devra respecter les dispositions d'urbanismes susmentionnées ;

ARRÊTE

Envoyé en préfecture le 28/06/2025
Reçu en préfecture le 28/06/2025
Publié le
ID : 059-215904673-20250626-PC2025_02-AI

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 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 la régie technique assainissement de la CAMVS au 03. 27.53.01.00 afin d'obtenir les prescriptions à suivre.

Article 3 : Le projet sera soumis à la participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), prévue par les articles L1331-7et L1331-7.1 du Code de la Santé Publique. La délibération N°2016 du 5 juillet 2012 fixe les modalités de calcul de cette participation.
Selon la surface de plancher indiquée dans la demande du permis de construire, la participation financière de l'usager s'élèvera à raison de 2,77€/m².

Cette participation sera exigible soit :
A 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,
A 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.
Le règlement d'assainissement Collectif de la CAMVS sera joint à cet arrêté.

Article 4 : La parcelle se situe en zone d'aléa modéré pour les effondrements karstiques (source BRGM). Il sera nécessaire de réaliser une étude géotechnique.

Article 5 : La parcelle est exposée au phénomène de retrait gonflement des sols argileux en temps de sécheresse d'aléa faible. Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain.

Article 6 : Afin de favoriser la biodiversité, la haie devra être constituée d'au moins 8 essences différentes d'origine et de provenance locales, selon la liste annexée au PLUi.

Article 7 : **La Défense Extérieure Contre l'Incendie est insuffisante**. Il appartient à l'autorité chargée de la DECI (maire) ou au déclarant de se rapprocher du service Prévision territorialisé N°4 pour étudier l'implantation du PEI, en collaboration avec le service public de DECI (Mairie 30 rue des Quartes 59138 Pont Sur Sambre).

- Assurer une défense Extérieure Contre l'Incendie conformément aux dispositions reprises en observations.
- Transmettre au service Prévision territorialisé N°4, un dossier relatif à l'implantation du PEI indiquant notamment les caractéristiques techniques, un plan d'implantation et les caractéristiques techniques de la voie d'accès à ce PEI.
- Respecter les dispositions reprises dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie pour ce qui concerne l'implantation et la réalisation du ou des PEI (Arrêté préfectoral du 27 avril 2017).
- L'attention de police et du service public de DECI est attirée sur le fait qu'en l'état actuel, cette partie de la commune ne dispose pas d'une défense Extérieure Contre l'Incendie suffisante.

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) :
* ***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*

Envoyé en préfecture le 28/06/2025
Reçu en préfecture le 28/06/2025
Publié le
ID : 059-215904673-20250626-PC2025_02-AI

humides sur le domaine public ou le domaine privé accessible au public, soient déclarés auprès du guichet en ligne : construire sans détruire – www.réseaux-et-canalisations.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 26 juin 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.

Envoyé en préfecture le 28/06/2025
Reçu en préfecture le 28/06/2025
Publié le
ID : 059-215904673-20250626-PC2025_02-AI

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 1er 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.

Envoyé en préfecture le 28/06/2025
Reçu en préfecture le 28/06/2025
Publié le
ID : 059-215904673-20250626-PC2025_02-AI

Cependant, par dérogation aux dispositions figurant aux premier et troisième alinéas du 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.
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*).