

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la Commune De Pont-sur-Sambre

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier :
Déposée le : 06/09/2024	Complétée le :	CU 059 467 24 K0035
Par : Monsieur SCOHIER Claude		
Représenté par :		Destination projetée : Habitation
Demeurant à : 37 Sentier Jean Hourdaux 9370 DOUR		
Pour : Boxes chevaux et garage		
Sur un terrain sis : 6 RUE DU BOIS GEORGES 59138 PONT-SUR-SAMBRE		
Références cadastrales : 467 B 442, 467 B 443, 467 B 444		

Le Maire :

Vu le certificat d'urbanisme, 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 l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme ;
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. R 2225-1 à R 2225-10) ;
Vu l'Arrêté Préfectoral du 27 Avril 2017 approuvant le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) ;
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 la consultation de L'EAU D'ICI en date du 17/09/2024 ;
Vu la consultation de Service Régional de l'Archéologie en date du 17/09/2024 ;
Vu la consultation de Chambre d'Agriculture en date du 17/09/2024 ;

Vu l'avis de CAMVS Service Assainissement en date du 19/09/2024 ;
Vu l'avis de ENEDIS en date du 29/10/2024 ;
Vu l'avis dématérialisé de RTE Nord en date du 20/09/2024 ;
Vu l'avis dématérialisé de CAMVS Service Environnement - GEMAPI en date du 27/09/2024 ;
Vu l'avis dématérialisé de SDIS du Nord - Service Prévention en date du 01/10/2024 ;

Considérant que la parcelle se situe en zone UD et Ap 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 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 règlement applicable est celui des « communes péri-urbaines » ;

Considérant que sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après en zone UD :

« Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les entrepôts liés aux commerces, aux entreprises artisanales, équipements de services, bureau, centre de congrès et d'exposition existants dans la zone,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les commerces, sous réserve qu'ils soient en lien avec l'activité agricole et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation,
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles, industriels et artisanaux existants sous réserve qu'elles

Dossier n° CU 059 467 24 K0035 - SCOHIER Claude

n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),

- Les constructions et installations artisanales sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
 - La construction d'établissements et installations classés ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
 - Les commerces de détails et gros sont autorisés uniquement au sein des périmètres des axes identifiés au plan de zonage dans la limite de 600 m² de surface de plancher par bâtiment.
 - Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. »
- Considérant que le projet n'est pas lié à une activité agricole ;
 Considérant que le projet n'est pas compatible avec les destinations des constructions autorisées en zone UD ;
 Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions du document d'urbanisme susvisé ;

Considérant que les dispositions relatives à l'emprise au sol en zone UD stipulent que :

« La totalité des annexes ne pourra dépasser une superficie maximale de 50m² ; »

Considérant que le projet consiste en la construction :

- d'un garage d'une surface de 40m²,
- de 3 boxes à chevaux en enfilade pour une surface de 88 m² sur une chape de béton de 15 cm d'épaisseur;

Considérant que la surface du projet est de 115 m²;

Considérant que la totalité des annexes devra ne pas excéder une superficie de 50 m² ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions du document 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 du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

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 le projet n'est pas impacté par une ligne aérienne ou souterraine, appartenant au réseau public de transport d'énergie électrique;

Considérant que l'accessibilité à la parcelle pour les services de secours est réglementaire ;

Considérant que la DECI est suffisante sous réserves de respecter les prescriptions ;

Considérant que l'implantation du projet sur la parcelle ne semble pas sujet à des phénomènes de coulées de boues ou d'inondation ;

Considérant que la parcelle n'est pas située en zone sensible de la nappe phréatique ;

Considérant que la parcelle n'est pas située en zone d'aléas pour les effondrements karstiques ;

Considérant les dispositions générales du P.L.U.I relatives aux risques miniers selon lesquelles : « 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. » ;

Considérant que le projet est situé dans le secteur d'aléa minier de tassement ;

Considérant que le projet n'est pas en lien avec les installations nécessaires à l'entretien, la surveillance ou la mise en sécurité des ouvrages miniers ;

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain **NE PEUT ÊTRE UTILISÉ** pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme et reprise dans le cadre ci-dessus.

Article 2 : Le terrain est classé, au titre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i), **en zone : UD et Ap.**

Article 3 : Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre.

Article 4 : Le terrain est grevé de servitude(s) d'utilité publique et/ou d'obligation(s) diverse(s) :

OBLIGATIONS DIVERSES :

aléa karstique

Aléa sismique - modéré

commune couverte par un PERI de la Sambre - approuvé 1991-10-10 - inondation par une cure lente à débordement de cours d'eau

Exposition au retrait gonflement des argiles - Faible

Risque minier - Tassement

Sensibilité remontée de nappe - zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Zone prudence ligne haute tension

Article 5 : Les taxes suivantes seront assises et liquidées pour les permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable déposés depuis le 1er mars 2012 :

Article 6 : Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou, en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision tacite de non-opposition.

En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites sous la forme forfaitaire définie à l'article L 332-12 du code de l'urbanisme.

* Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

* Participations exigibles par délibération :

- Participations pour le financement de l'assainissement collectif (article L.332-28)

Article 7 : La situation des équipements publics est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Voirie	Suffisante		
Eau potable	Suffisante		
Électricité	Suffisante		
Eaux pluviales	Suffisante		
Eaux usées			
Sécurité Incendie	Suffisante		

Article 8 : Prescriptions et observations

Eau potable : Le projet ne nécessitant pas de nouvelle alimentation en eau Potable, le demandeur devra se rapprocher de nos services afin de vérifier la conformité de l'alimentation actuelle par rapport aux prescriptions du projet.

Assainissement : 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 qui sera la sienne 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.

Gémapi : L'implantation du projet sur la parcelle ne semble pas sujet à des phénomènes de coulées de boues ou d'inondation.

La parcelle n'est pas située en zone sensible de la nappe phréatique.

La parcelle n'est pas située en zone d'aléas pour les effondrements karstiques.

RTE : Nous vous informons qu'aucune ligne, aérienne ou souterraine, appartenant au réseau public de transport d'énergie électrique (ouvrage de tension supérieure à 50 000 Volts) ne traverse le terrain concerné.

Nous vous précisons toutefois que cette réponse vaut uniquement pour les ouvrages dont RTE est gestionnaire (ouvrages dont la tension est supérieure à 50 000 Volts), et qu'il peut exister, sur le terrain d'assiette du projet, des ouvrages de

Dossier n° CU 059 467 24 K0035 - SCOHIER Claude
distribution d'énergie électriques ou des ouvrages de transport et de distribution de gaz qui dépendent d'autres exploitants
(ENEDIS, régies, GRDF, GRTgaz, etc.).

Nous vous invitons donc à vous rapprocher de ces derniers pour obtenir toutes les informations utiles.

SDIS :

Accessibilité des secours :

La parcelle est accessible aux véhicules d'incendie et de secours depuis la rue du Bois Georges

Défense Extérieure Contre l'Incendie :

Au vu du dossier, la Défense Extérieure Contre l'Incendie est suffisante si les deux conditions suivantes sont respectées (cf. grille de couverture 2.2) :

- la superficie développée du bâtiment d'élevage n'excède pas 250 m2,
- ce projet est isolé des autres constructions par une distance de 8 mètres au minimum.

OBSERVATIONS :

Sismicité :

- **La ville De Pont-sur-Sambre est située en zone 3 (sismicité modérée).**

D'après l'article L 111-11 du code de l'urbanisme, Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, **le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.** Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Fait à Pont-sur-Sambre,

Le 02 NOV. 2024

Le Maire

Michel DETRAIT

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 À LIRE ATTENTIVEMENT

- L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximativement du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

- **DURÉE DE VALIDITÉ** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres et régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie.

- **EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME** : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

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*)

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **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 figurant au cahier des charges du lotissement ...*) que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

Envoyé en préfecture le 08/11/2024

Reçu en préfecture le 08/11/2024

Publié le



ID : 059-215904673-20241102-CU2024_35-AI