

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 20/11/2023	
Par :	Monsieur DISTINGUIN OLIVIER
Demeurant à :	36 RUE DE LA GEHARIE 62150 HOUDAIN
Pour :	Création d'un portail, d'une cloture et d'un carport
Sur un terrain sis à :	36 RUE DE LA GEHARIE 62150 HOUDAIN
Cadastré :	AL 170

Référence dossier
N° DP 062 457 23 00087

2023.6.77

Le Maire,

Vu la Déclaration préalable,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de HOUDAIN approuvé le 19/09/2018 (rendu exécutoire le 17/10/2018), et notamment le règlement de la zone UB,

Considérant l'article R 421-14 du Code de l'urbanisme qui dispose que « sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
 - b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;
 - c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
 - d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.
- Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. »

Considérant que le projet a pour objet la construction d'un carport d'une emprise au sol supérieure à 20m² (36m²) ;

Considérant, dès lors, que le projet entre dans le champ d'application du permis de construire conformément au « a » de l'article précité ;

Considérant que l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme dispose, lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, que: « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»,

Considérant que l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que :

« Les constructions sont implantées :

- Soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Soit en retrait d'alignement si une des façades limitrophes est en retrait. Le recul de la façade sur rue par rapport à la vole donnant accès au terrain doit être au minimum de 6m et au maximum de 12m.
- Soit dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante, la construction en continuité de construction existante est permise.
- Soit pour les constructions d'activités, commerciales, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.
- Le long des berges aucune construction, ni clôture ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau. »

Considérant que le projet de carport s'implante à 2.10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, Rue Guyot,

Considérant dès lors que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article 6 de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

Considérant que l'article 11 « Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords » de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que :

(...) **2-Nature et aspect extérieurs des clôtures**

a) **Sur rue** : Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées

- **Soit de haies vives,**
- **Soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut doublées d'une haie végétale.**

Pour les habitations, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 1,00 mètre maximum pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement.

Pour les autres occupations, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement. (...) »

Considérant que les pièces jointes au dossier sont incohérentes entre elles, le formulaire cerfa mentionnant la pose d'une clôture d'une hauteur de 1,43m et le devis joint la pose d'un grillage avec occultant d'une hauteur de 1,53m,

Considérant que la clôture projetée située à l'alignement de la Rue Guyot, est constituée d'un soubassement béton d'une hauteur de 0,50cm surmonté d'un dispositif rigide avec des lames occultantes.

Considérant que les lames occultantes ne présentent pas de vides et de jours suffisants pour « laisser passer la vue ».

Considérant, par conséquent, que la clôture décrite n'est pas un dispositif à claire-voie, et que sa hauteur est supérieure à 1 mètre,

Considérant enfin que les pièces transmises ne permettent pas d'établir si la hauteur totale de la clôture sera supérieure ou non à 2 mètres, et donc si le projet sera conforme à l'article susvisé sur ce point,

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article 11 de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Considérant que l'article R. 431-36 du code de l'urbanisme dispose que : « *Le dossier joint à la déclaration (...) est complété (...) par les documents mentionnés aux a et b de l'article R. 431-10* ».

Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également :*

a) *Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur (...)*

c) *Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain, »*

Considérant que le dossier ne comprend pas le plan côté de toutes les façades du projet de carport,

Considérant que le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement est insuffisant, celui-ci ne représentant pas le projet dans sa globalité (clôtures et carports projetés) depuis la voie publique,

ARRETE

Article UNIQUE : Il est fait opposition à la présente la Déclaration préalable, susvisée.



Fait à HOUDAIN, le

15 décembre 2023

Le Maire,
Isabelle RUCKEBUSCH,

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.
Elle est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

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 (articles R.600-1 du Code de l'Urbanisme). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, 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).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

ATTENTION l'autorisation d'urbanisme 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 (article R.600-2 du Code de l'urbanisme). Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme au plus tard 15 jours après le dépôt du recours (article R.600-1 du Code de l'urbanisme).
- dans le délai de 3 mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation afin de lui permettre de répondre à ses observations (article L.424-5 du Code de l'Urbanisme).

DROITS DES TIERS : La présente décision a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. 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

*Affaire suivie par : Lisa CIERNIAK lisa.cierniak@bethunebruay.fr
Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane*