

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier	
Dossier déposé le 03/10/2024 et complété le 26/11/2024		N° PC 062 457 24 00009	
Par :	SCI MOCB représentée par Monsieur BAVAIS Maxime	Surface plancher créée :	0,00 m ²
Demeurant à :	rue du Général Mitry 62150 HOUDAIN	Surface plancher supprimée :	131,00 m ²
Pour :	Aménagement d'un bâtiment existant en 4 logements avec modification des façades, Isolation thermique par l'extérieur.	Surface plancher totale :	271,00 m ²
Sur un terrain sis à :	50 RUE DU MARECHAL GALLIENI 62150 HOUDAIN	Destination : Habitation - Logement	
Cadastré :	AC 221	<i>2025.006</i>	

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu les articles L. 152-5 et R. 152-5 et suivants du code de l'urbanisme
Vu le Plan Local d'Urbanisme de HOUDAIN approuvé le 19/09/2018, et notamment le règlement de la zone UB : Zone urbaine,
Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 30/10/2024,
Vu les pièces complémentaires reçues en date du 26/11/2024,
Vu la délibération du Conseil Municipal de HOUDAIN en date du 14/11/2018 instituant le dépôt d'un Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal,
Vu le Plan de Prévention des Risques et Inondation (PPRI) de la vallée de la Lawe prescrit en date du 7 novembre 2019 et approuvé le 29 mars 2021;
Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/12/2024,
Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Assainissement en date du 19/11/2024,

Considérant que l'article R.111-27 du code de l'urbanisme dispose que: « *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 l'immeuble concerné par ce projet n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique,
Considérant cependant que ce projet porte sur un élément du Bien "Bassin minier du Nord-Pas de Calais" inscrit sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco, dont la valeur doit être préservée sous peine de porter atteinte à l'intérêt et la qualité des lieux, conformément aux dispositions de l'article L612-1 du code du patrimoine, et de l'article R111-27 susvisé,
Considérant dès lors l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme énonce que « *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme* » ;

Considérant que l'article 6 du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme dispose que « **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES :**

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 voie donnant accès au terrain doit être au minimum de 6 m et au maximum de 12 m.
- soit dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante, la construction en continuité de construction existante est permis.
- soit pour les constructions d'activités, commerciales, nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement
- le long des berges

[..]
Pour les constructions dans le périmètre patrimonial de l'Unesco et identifiées au titre du L151-19 :

Pour préserver la morphologie originale des cités minières, les nouvelles constructions doivent respecter l'alignement des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi les constructions situées sur des terrains contigus du terrain d'assiette du projet sont implantées selon les reculs différents, une implantation en harmonie avec l'une des constructions peut être imposée.

Dans le cas où les deux constructions voisines les plus proches ne sont pas d'origine minière, un alignement moyen sera recherché. D'une manière générale, les annexes, extensions et dépendances doivent être peu visibles depuis le domaine public. Elles ne doivent pas être implantées avec une marge de recul inférieur à celle de la construction principale

Considérant que la construction existante est implantée à l'alignement du domaine public ;

Considérant que le dispositif d'isolation thermique par l'extérieur projeté dispose d'une épaisseur de 14cm ;

Considérant que la construction existante sera alors implantée avec un surplomb de 14 cm par rapport à l'alignement ;

ARRETE

Article 1 : Conformément aux articles L. 152-5 et R. 152-5 et suivants du code de l'urbanisme, il est dérogé à l'article 6 du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur avec un surplomb de 14 cm par rapport à l'alignement et à la limite séparative latérale droite.

Article 2 : La demande de Permis de construire **est accordée** sous réserve de respecter les prescriptions énumérées à l'article 3.

Article 3 : suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ci-joint

- Les tuiles devront être d'aspect petit moule (minimum 20 au m²), d'une couleur rouge ou brun-rouge uniforme, sans nuances ni effet flammé.

- Les couvertines, gouttières et descentes d'eau pluviales devront être -soit en zinc naturel, -soit beige clair.

- Les châssis d'éclairage en toiture auront une dimension maximale de 80x100 cm. Ils doivent être en pose encastrée ne formant pas saillie sur la pente de toiture, sans coffre de volet débordant, et être orientés verticalement, axés avec les baies du niveau inférieur.

- En lieu et place d'un enduit coloré, le volume du soubassement devra être en appareillage de briques, afin d'assurer une meilleure intégration de ce projet dans son contexte, et dans le respect de l'existant. Les briques devront être de même aspect et couleur que les briques anciennes traditionnelles de la région. Elles auront une teinte rouge naturelle, dans une gamme similaire au 'Briques de Pays' ou 'Moulée main'. L'appareillage sera traditionnel, les joints être réalisés de couleur beige ou sable (proscrire le gris-ciment ou le blanc), légèrement en creux.

- L'enduit sera réalisé avec une finition d'aspect lisse ou taloché, sans baguettes d'angle.

- Les baies composées d'un linteau cintré seront conservées, ces éléments participent à l'intégration du projet dans son contexte, et évite la banalisation cette architecture en milieu urbain.

- Le mur pignon en wambergue devra être restitué, il s'agit d'un élément architectural régional qui caractérise cet édifice existant dans son contexte.

- Il conviendra de prolonger la toiture afin de venir couvrir la tête de la surépaisseur de l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) qui sera très inesthétique, peu qualitative et impropre à s'intégrer harmonieusement. Proscrire tout emploi de couverture, qui ne fait que souligner la mauvaise intégration de ce dispositif.

- Les appuis de fenêtres devront être restitués en relief et maçonnés.

- Il convient d'éviter la mise en œuvre de menuiseries blanches, grises, anthracites ou noires, dont le suremploi banalise fortement les quartiers et l'identité urbaine. Des teintes blanc-cassé, beige, ou légèrement colorées doivent être préférées.

- Les coffres de volet roulants devront être installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

- La porte d'entrée sera sans ouvertures arrondies, triangulaires ou fantaisie.

- Les surfaces extérieures de stationnement ou de roulement devront privilégier les revêtements perméables ou végétalisés (revêtement pavé, sablé, enherbé...).

- Le volume dédié aux stationnements vélo devra être intégré au bâtiment, ou bien dans un traitement identique.

Proscrire l'ajout d'un élément catalogué et rapporté, dont les coloris sont particulièrement prégnants.'



Fait à HOUDAIN, le 02 janvier 2025

Le Maire
Isabelle RUCKEBUSCH

OBSERVATION(S) PARTICULIERE(S) :

Préalablement au début des travaux, le pétitionnaire devra s'assurer d'avoir obtenu l'accord :

- du gestionnaire du domaine public pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour les travaux le surplombant (façade avant), conformément aux dispositions de l'article L113-2 du code de la construction et de l'habitation.

Avant tout commencement des travaux concernant l'assainissement, prendre attache avec le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane pour accord.

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.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 03/10/2024

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.

Le tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr/>

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).

DURÉE DE VALIDITÉ : Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans 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 (article R.424-19 du Code de l'Urbanisme).

L'autorisation peut être prorogée 2 fois, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué (articles R.424-21 et R.424-22 du Code de l'Urbanisme).

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 adressée à la mairie par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : conformément à l'article A.424-19 du Code de l'urbanisme le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut commencer les travaux après avoir :

- adressé en mairie, en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (CERFA 13407) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80cms, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-18 et R.424-15 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. Le panneau d'affichage 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 de l'affichage (selon les dispositions de l'article A.424-18 du Code de l'Urbanisme).

ACHEVEMENT ET CONFORMITE DES TRAVAUX : conformément à l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit, une fois les travaux achevés, adresser en mairie, en 3 exemplaires, une déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux accompagnée au besoin des attestations devant être légalement jointes (DAACT – CERFA 13408).

A compter du dépôt ou de la réception de la DAACT, l'autorité compétente peut, dans un délai de 3 mois, ou 5 mois dans l'un des cas prévus à l'article R.462-7 du code de l'urbanisme, procéder à un récolement des travaux et lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (article L.462-2 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 : Valérie TELMAR valerie.telmar@bethunebruay.fr

Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane