

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE | |
|------------------------------|---|
| Dossier déposé le 23/01/2025 | |
| Par : | Monsieur NOWAKOWSKI Jonathan |
| Demeurant à : | 50 RUE VOLTAIRE 62940 HAILLICOURT |
| Pour : | Changement de destination d'une salle de réunion vers une habitation avec modifications de l'aspect extérieur |
| Sur un terrain sis à : | 30 RUE DES MARRONNIERS 62150 HOUDAIN |
| Cadastré : | AE 825, AE 826, AE 827, AE 828, AE 830, AE 831, AE 836 |

| Référence dossier |
|------------------------|
| N° DP 062 457 25 00002 |

2025.079

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, et notamment le règlement de la zone UB,

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 la délibération du Conseil Communautaire n°2018/CC214 en date du 14/11/2018 instituant le dépôt d'une déclaration préalable concernant l'édification de clôture,

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 consiste en un changement de destination d'un équipement d'intérêt collectif/service public (ancienne salle de réunion) vers une habitation,

Considérant que ce changement de destination s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier une ou plusieurs façades ainsi que la toiture du bâtiment,

Considérant dès lors que le projet nécessite le dépôt d'une demande de Permis de Construire,

Considérant que l'article R. 431-35 du code de l'urbanisme dispose que : « *La déclaration préalable précise : [...]*

d) S'il y a lieu, la surface de plancher et la destination et la sous-destination des constructions projetées définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 [...] »,

Considérant que le formulaire cerfa joint au dossier indique dans la courte description du projet qu'il est prévu un changement de destination d'un équipement d'intérêt collectif/service public (ancienne salle de réunion) vers une habitation,

Considérant que le tableau des surfaces mentionne la création d'une nouvelle surface de plancher de 70 m² à destination d'habitation ainsi que la suppression d'une surface équivalente à destination d'équipement d'intérêt collectif/service public, et non la création d'une surface de plancher par changement de destination,

Considérant l'incohérence des informations apportées,

Considérant que l'article R. 431-36 du code de l'urbanisme dispose que : « *Le dossier joint à la déclaration comprend : [...]* b) *Un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ; c) Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées et si le projet a pour effet de modifier celui-ci [...] Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux a et b de l'article R.431-10 [...] Lorsque la déclaration porte sur un projet de création ou de modification d'une construction et que ce projet est visible depuis l'espace public ou que ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le dossier comprend également les documents mentionnés aux c et d de l'article R. 431-10 [...]* »,

Considérant que l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme dispose que : « *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 plan de masse joint au dossier n'est pas coté en 3 dimensions, ne localise pas le nouvel accès créé (portail projeté) et les stationnements existants et à créer, et ne précise pas les raccordements aux réseaux existants et à créer ni les modalités de gestion des eaux pluviales,

Considérant que les plans des façades et des toitures fournis ne permettent pas de visualiser les matériaux et les couleurs avant travaux et après travaux, ni les modifications précises apportées à la construction en matière de menuiseries, en cohérence avec la notice descriptive fournie, et donc de vérifier si la préservation du bâtiment, situé dans un périmètre relatif au patrimoine UNESCO à préserver, sera assurée ou non,

Considérant qu'il n'est pas joint de schéma du portail envisagé, précisant la hauteur de la partie pleine et celle de la partie ajourée si celle-ci existe,

Considérant que le dossier ne comporte pas d'insertion graphique faisant apparaître l'ensemble des modifications projetées visibles depuis le domaine public,

Considérant que l'incomplétude du dossier qui ne permet pas de vérifier la conformité du projet à l'ensemble des règles en vigueur,

ARRETE

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

Fait à HOUDAIN, le 17 février 2025

Le Maire,

Isabelle RUCKEBUSCH,



OBSERVATIONS PARTICULIERES :

Dans le cas où un nouveau dossier serait déposé, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la nécessité de fournir l'ensemble des pièces exigibles, et de s'assurer que le portail projeté est conforme aux dispositions de l'article 11 du règlement de la zone UB du PLU, notamment concernant la hauteur maximale des parties pleines des clôtures. Il vous est conseillé de prendre l'attache du service instructeur de la CABBALR en amont du dépôt du dossier.

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 le service mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols de la C.A.B.B.A.L.R