

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de BIERNE

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON

INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE PC 59082 25 00002

de Monsieur Benjamin HUYGHE

demeurant 29 Rue de l'Eglise

59380 BIERNE

Dossier déposé le 30 Octobre 2025

pour Le projet consiste en la construction d'une extension à l'habitation existante. Cette extension comprendra un rez-de-chaussée et un étage. L'implantation de l'extension a été pensée de manière à s'aligner sur la façade des constructions voisines afin de maintenir la continuité des façades sur les jardins et de préserver une harmonie architecturale avec le bâti environnant.

sur un terrain sis 29 Rue de l'Eglise, 59380 BIERNE

SURFACE DE PLANCHER

existante : 72.11 m² créée : 12.67 m² démolie : 0 m²

LE MAIRE DE Bierne,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la demande de PC 59082 25 00002 susvisée ;

Vu l'affichage du récépissé de dépôt en Mairie en date du 30 octobre 2025 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre, tel qu'approuvé le 7 juillet 2022 et modifié en dernier lieu par la délibération du 09 juillet 2025, opposable le 21 juillet 2025 ;

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, 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 le projet consiste en l'édification d'une extension d'une maison d'habitation avec un étage en toiture terrasse ;

Considérant que la construction sujet du projet a une typologie de maison à toiture deux pans, typologie partagée avec l'alignement de maisons dans lequel se trouve la construction, ainsi qu'avec les maisons de typologie « lotissement » situées Rue Fabre d'Eglantine ;

Considérant que la volumétrie du projet va considérablement dénoter avec le bâti environnant ;

Considérant qu'au vu de la typologie des maisons environnantes, une toiture terrasse pour une construction principale (grand volume) n'est pas adaptée et dénature la façade arrière de la maison ; que les toitures terrasses sont adaptées uniquement pour les petits volumes (extensions en rez-de-chaussée, carport, abri de jardin, garage, etc.) ;

Considérant qu'au vu des éléments précités, les modifications envisagées ne permettent pas de conserver et préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles locales, le projet ne peut donc s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant ;

ARRETE

Article unique

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est refusée.



Fait à Bierne, le

Le Maire, Jean-Jacques VERHAEGHE

OBSERVATIONS :

Dans l'éventualité d'un futur nouveau dépôt de permis de construire, il conviendra de fournir les pièces et éléments suivants :

- PCMI 4 – Notice descriptive du projet : Préciser si le projet prévoit la création d'une porte de garage sur la Rue Fabre d'Eglantine. Le cas échéant, il conviendra de le faire apparaître sur la PCMI 5.
- PCMI 5 – Plan des façades et des toitures : Fournir une PCMI 5 du garage avant et après projet.
- PCMI 6 – Insertion du projet de construction : Insertion des travaux prévus sur le garage.
- PCMI 14-2 – Attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale : attestation à générer sur le site : rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- 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.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, 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.

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.

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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

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. 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.