

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Dossier déposé le 02/12/2025		N° PC 062 457 21 00007 M02
Par :	SCI ROGEAURIALES représentée par Monsieur ROGEAU Olivier	Surface plancher créée : 227,00 m ²
Demeurant à :	1 bis sentier du Fresnoy 62150 HOUDAIN	Surface plancher totale : 227,00 m ²
Pour :	Construction de deux maisons comprenant 3 logements : Modification des clôtures Modification de l'aspect extérieur des habitations	Destination : Habitation
Sur un terrain sis à :	171-171BIS-171 TER RUE DE VILLEJUIF 62150 HOUDAIN	
Cadastré :	AK 15, AK 271, AK 274, AK 277, AK 280, AK 283	

Le Maire,

Vu la demande d'un Permis de Construire Modificatif portant sur Construction de deux maisons comprenant 3 logements : Modif clôture-Aspect extérieur habitation,
Vu le Permis de Construire initial délivré le 13/10/2021, et la Déclaration d'Ouverture de Chantier déposée le 29/09/2022,
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 A, 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'édition de clôture,

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 UB11 « *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords* » du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « IV - Les clôtures »

1- Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi-urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

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.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

b) *Sur les autres limites :*

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Dans tous les cas, les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

N° 2025-683

ATTENTION l'autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait ET 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 périmee 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 irrévocabile (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 unique (mentionnant les références du permis initial et du modificatif) 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 : Service mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols de la CABBALR

Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, la clôture en continuité d'une clôture existante ne respectant pas le type de clôture autorisée est permise.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulés depuis l'espace public.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou dissimulés depuis l'espace public.

Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises. »

Considérant que le projet consiste notamment en l'édification de clôtures dans les marges de recul dans une bande de 6m par rapport à la rue de Villejuif et sur les autres limites de propriété latérales,

Considérant que le "document graphique PC06" et la "notice d'insertion PC04" joint à la demande, indiquent que le dispositif projeté d'une hauteur de 1,50m est constitué de poteaux béton et de soubassements surmontés de lames pleines en bois naturel,

Considérant que la partie pleine en béton ou en bois, envisagée sur les marges de recul excède 0,50 mètres et qu'il n'est pas prévu la plantation d'une haie végétale,

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB11 du règlement du PLU susvisé mais qu'il peut y être remédié en imposant des prescriptions,

ARRETE

Article 1 : La demande de Permis de Construire modificatif est accordée sous réserve de respecter les prescriptions énumérées à l'article 2.

Article 2 : Les prescriptions et observations contenues dans l'arrêté de permis de construire initial délivré le 13/10/2021, sont maintenues. La présente décision ne modifie pas le délai du permis de construire initial.

Les clôtures projetées dans les marges de recul devront être doublées d'une haie végétale et leur partie pleine ne devra pas excéder 50cm.

Fait à HOUDAIN, le

31 décembre 2025

Le Maire,
Isabelle RUCKEBUSCH



POUR LE MAIRE
EMPÊCHE LE 2^{ÈME}
ADJOINT

OBSERVATIONS :

Le pétitionnaire devra se rapprocher de la Direction du Petit Cycle de l'Eau de la Communauté d'Agglomération Bethune-Bruay Artois-Lys Romane dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

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 :

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 (article R.421-2 du code de justice administrative) notamment au moyen de l'application informatique télérecours citoyen 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'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme, dans un délai d'un mois à compter de sa notification. Cette démarche ne proroge pas le délai du recours contentieux. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite (art L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

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 (article R.600-2 du code de l'urbanisme).