

Direction Foncier-Urbanisme
Service Urbanisme

Par :	Madame Martine DEBOSQUE	N° CU 059328 24 S0128
Demeurant à :	24 avenue de Jussieu 59130 LAMBERSART	Demande déposée le 02/04/2024

Vu la demande de Certificat d'urbanisme opérationnel (type b) susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 410-1 et R. 410-11 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille en vigueur,
Vu l'article L. 621-31 du Code du Patrimoine sur les Monuments Historiques,
Vu le Site Patrimonial Remarquable approuvé le 19 août 2005,
Vu l'avis de la DRAC Hauts-de-France - Architecte des Bâtiments de France en date du 29/04/2024,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Métropole Européenne de Lille en date du 15/04/2024,
Vu l'avis d'ENEDIS - Gestionnaire du réseau d'électricité en date du 18/04/2024,
Vu l'avis réputé favorable d'IleO suite à consultation en date du 11/04/2024,

TERRAIN DE LA DEMANDE
Sur un terrain sis : 24 AV DE JUSSIEU à LAMBERSART
Références cadastrales : BD 250
Superficie du terrain de la demande (*) : 451,00 m²
<i>(*) sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME
Projet de construction d'une maison de surface de plancher de 160 m² côté avenue Bailly Ducroquet après avoir réalisé la division en 2 de la parcelle 250 d'une superficie de 451 m² (soit 2 fois 225 m² environ).
Nous souhaitons obtenir le certificat d'urbanisme confirmant qu'il est possible de bâtir une maison (à usage d'habitation avec 2 garages) à la place des 2 garages actuellement situés côté avenue Bailly Ducroquet. (cf. document word joint)
A titre d'information, vous trouverez en pièces jointes le projet de démembrement.

RÉPONSE A LA DEMANDE (POUR UNE OPERATION DETAILLEE)
<ul style="list-style-type: none"> L'opération est NON REALISABLE

ACCORDS OU AVIS NÉCESSAIRES
En raison de la situation du terrain, toute autorisation sera soumise à l'avis de :
DRAC Hauts-de-France - Service Régional de l'Archéologie
ILEO @Platau
ENEDIS - Gestionnaire du réseau d'électricité @Platau
DRAC Hauts-de-France - Architecte des Bâtiments de France @Platau
Métropole Européenne de Lille

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT
Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain simple ; BENEFICIAIRE DU DROIT : Métropole Européenne de Lille.
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration)

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
AC1 : Périmètre de protection des abords de monuments historiques
AC4 (ZPPAUP) : Site Patrimonial Remarquable

DISPOSITIONS D'URBANISME
Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les

servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou la partie qui en serait détachée.

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :
UVC3.1 : Villes du canal urbain - Tissu résidentiel de l'ère industrielle
Hauteur : Hauteur façade / hauteur absolue : NR/19
Stationnement : Règles de stationnement S2 (Dispositions générales)
Annexe sanitaire : Assainissement collectif

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été votée par le Conseil de la Métropole Européenne de Lille le 18 décembre 2020. Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 23 avril 2021 (délibération n° 21 C 0179).

L'autorité compétente peut donc décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, en application de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme.

NATURE DES OBLIGATIONS DIVERSES APPLICABLES AU TERRAIN

Archéologie préventive API : Saisine systématique
DPU - Application du droit de préemption urbain
Zone exposée au phénomène de retrait gonflement des argiles : Aléa Moyen
Règlement Local de Publicité - Servitudes patrimoniales AC1
Règlement Local de Publicité - Servitudes patrimoniales AC4 (ZPPAUP) : Site Patrimonial Remarquable
Règlement Local de Publicité - Terrain à l'intérieur des limites d'agglomération
Règlement Local de Publicité - Zonage du règlement local de publicité : ZP1
Règlement Local de Publicité - Zonage du règlement local de publicité : ZP1 A

EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux / Équipements	Observations
Assainissement	Voir l'avis susvisé de la Métropole Européenne de Lille joint à la présente décision
Déchets ménagers	Voir l'avis susvisé de la Métropole Européenne de Lille joint à la présente décision
Voirie	Voir l'avis susvisé de la Métropole Européenne de Lille joint à la présente décision
Électricité	Voir l'avis susvisé d'ENEDIS joint à la présente décision
Eau potable	Voir l'avis susvisé du service gestionnaire joint à la présente décision

MOTIF(S) DU CARACTERE NEGATIF DU CERTIFICAT D'URBANISME

Considérant que les dispositions du règlement de la zone UVC3.1 du Plan Local d'Urbanisme disposent que : « Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu : Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$). »

Considérant que le retrait opéré dans le patio fait moins de 3 mètres ne respectant pas ces dispositions,

Considérant que les dispositions du règlement de la zone UVC3.1 du Plan Local d'Urbanisme disposent que : « Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu : Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. »,

Considérant que le projet prévoit des gardes corps dépassant cette hauteur de 3,50 mètres au-delà de la bande de 15 mètres,

Considérant que les dispositions du règlement de la zone UVC3.1 du Plan Local d'Urbanisme disposent que : « Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ($L \geq H/2$). »,

Considérant que le retrait prévu semble être inférieur à 8 mètres par rapport à la limite non latérale,

Le projet ne peut faire l'objet d'une autorisation en l'état.

RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
(Articles L. 332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme)

TAXES Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le Permis de construire, le Permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une Déclaration préalable (article L. 332-28 du Code de l'Urbanisme).

- Taxe d'Aménagement :
- Part Intercommunale : 5%
- Part Départementale : 1,45%
- Taxe d'Archéologie Préventive : 0,64%

PARTICIPATIONS Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L. 332-28 du Code de l'Urbanisme) par :

- le Permis de construire
- le Permis d'aménager
- la Déclaration préalable

Participations exigibles :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme)

Participations devant faire l'objet d'une délibération préalable :

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)
- Participation au Traitement des Rejets Assimilés Domestiques (PTRAD)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le projet ne permet pas en l'état de faire une instruction complète.

Toutefois, l'attention du pétitionnaire est attirée sur les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'harmonie architecturale qui disposent que : « Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faitage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faitage de ce front bâti. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère ne doit pas excéder la hauteur de l'égout de toiture de ce front bâti. Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faitage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faitage doit être comprise entre les hauteurs des faitages des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de ces éléments. Ce principe s'applique de manière générale. »

Le pétitionnaire est invité à intégrer les remarques de la DRAC Hauts-de-France - Architecte des Bâtiments de France reprises dans son avis en date du 29/04/2024.

La commune est située en zone de sismicité 2 en application des articles R. 563-1 à R. 563-8 du Code de l'Environnement.

Les certificats d'alignement, ainsi que les renseignements relatifs à l'assainissement, peuvent être obtenus via le site : <http://services-urbains.lillemetropole.fr>

Pour le Maire
Le Conseiller Municipal Délégué


Nicolas BURLION


Mairie de Lambersart (Nord)

Signé électroniquement par Nicolas BURLION
Date de signature : 12/05/2024
Qualité : Maire Adjoint - Urbanisme, Certificats de numérotation et attributions de numéros de permis de construire

Affichage en mairie le : 23 MAI 2024

Transmission à la Préfecture le : 23 MAI 2024

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R. 410-19 du Code de l'Urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE
(Art L. 431-1 et suivants et R. 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L. 431-3 al 2).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut-être saisi au moyen de l'application informatique telerecours citoyens accessible par le biais du site : www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Prefet.
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 quatre mois vaut rejet implicite)