

Direction Foncier-Urbanisme
Service Urbanisme

Par :	EIRL TULINE BICGEL Madame TULINE BICGEL	N° CU 059328 24 S0239
Demeurant à :	13 Rue Roure 59130 LAMBERSART	Demande déposée le 10/06/2024

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,

TERRAIN DE LA DEMANDE
Sur un terrain sis : 109 Avenue Marceau à Lambersart
Références cadastrales : BC 470
Superficie du terrain de la demande (*) : 422,00 m ²
<i>(*) sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME
Immeuble de 3 habitations. Le projet concerne l'habitation du 1 ^{er} étage qui a accès au jardin en contre bas via un balcon existant de 3,25 m ² de plancher (voir photos) La baie vitrée existante se trouve à 21,30 m de la façade côté rue. Il est demandé la possibilité de réaliser une véranda vitrée sur le balcon existant.

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 - Architecte des Bâtiments de France

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'ilot 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 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 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. - 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 les dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme disposent que « En fonction du tissu, au-delà d'une bande de 15 mètres ou de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : L'extension des constructions existantes conformes ou non conformes au règlement peut s'implanter: - soit dans le prolongement de la construction existante, c'est-à-dire observer un retrait identique à l'existant par rapport à la limite séparative ou jouxter cette limite lorsque la construction existante est implantée en limite séparative, - soit en respectant un retrait plus important que l'existant.

Dans cette bande : - les extensions implantées à moins de trois mètres de la limite séparative ou en limite séparative ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur sa façade la plus proche de la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. »

Considérant que le projet est implanté à plus de 21,32 mètres de profondeur,

Considérant que le projet semble largement dépasser les 3,50 mètres de hauteur en limite séparative contrairement aux prescriptions des dispositions du Plan Local d'Urbanisme précitées,

En l'état, le projet n'est pas réalisable.

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

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

Affichage en mairie le : 19 JUIN 2024

Transmission à la Préfecture le : 19 JUIN 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 télérécurse 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 Préfet.

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).