

ARRETE REFUSANT
UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON
INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
ARRÊTÉ 2025P00165

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 14/10/2024 et complété le 10/01/2025	N° PC 059328 24 S0027
Par : Monsieur GUY-XAVIER TROCHU	
Demeurant à : 62 Rue du Docteur Robert Breynaert 59240 Dunkerque	
Pour : Transformation d'un atelier en une habitation en fond de parcelle - (construction écologique en ossature bois et isolants naturels)	
Sur un terrain sis : 63b Rue des Martyrs de la Résistance à Lambersart - Cadastre : AV205	

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,
Vu les pièces complémentaires déposées par le pétitionnaire en date du 10/01/2025,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et R. 421-14 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 favorable de la DRAC des Hauts-de-France - Architecte des Bâtiments de France en date du 30/12/2024,
Vu l'avis favorable de la DRAC des Hauts-de-France - Architecte des Bâtiments de France en date du 13/03/2025,
Vu l'avis favorable de la DRAC des Hauts-de-France - Service Régional de l'Archéologie en date du 31/10/2024,
Vu l'avis d'ENEDIS - Gestionnaire du réseau d'électricité en date du 18/11/2024,
Vu l'avis favorable d'Iléo en date du 31/10/2024,
Vu l'avis défavorable de la Métropole Européenne de Lille en date du 02/12/2024,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Métropole Européenne de Lille en date du 11/03/2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Nord en date du 06/11/2024,

Considérant que le projet ne conserve qu'un mur mitoyen intégré au projet,
Considérant que le projet reconstruit un mur ossature bois devant un autre mur mitoyen,
Considérant que l'intégralité des autres façades du projet est neuve,
Considérant que d'une construction en rez-de-chaussée, le projet propose une construction sur deux niveaux,
Considérant que le projet dépasse le cadre des extensions, de la surélévation et du changement de destination,
Considérant que le projet concerne davantage une démolition totale,
Considérant que le projet ne peut être que considéré comme une construction neuve,
Considérant que le règlement de la zone UVC2.1 du Plan Local d'Urbanisme dispose que l'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 50 % de l'unité foncière,
Considérant que, pour un projet porté sur une unité foncière de 279 m², l'emprise au sol maximal de 50% représente une surface de 139,50 m²,
Considérant que le projet a pour effet de porter l'emprise au sol à plus de 149 m² sur un terrain de 279 m² portant ainsi l'emprise au sol à plus de 50%,
Considérant que le règlement de la zone UVC2.1 du Plan Local d'Urbanisme dispose que « Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : 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 le projet s'implante à plus de 4 mètres de hauteur en limite séparative Est,

Considérant que le règlement de la zone UVC2.I du Plan Local d'Urbanisme dispose 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 4 mètres ($L \geq H/2$). »,

Considérant que le projet s'implante à 3,67 m de la limite séparative non latérale,

Considérant que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme disposent que « En cas de constructions neuves (hors réhabilitation, annexes et extensions), pour toutes les destinations, à l'exception des exploitations agricoles, il est exigé au minimum un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres, au moment de la plantation, pour 200m² d'espace de pleine terre végétalisés. Les arbres existants et maintenus viennent en déduction du nombre d'arbres à planter. »

Considérant que le projet ne prévoit aucun arbre,

Considérant que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme disposent que « Pour toute construction neuve (hors annexe) dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40 m² (projet individuel et opération d'ensemble), il est systématiquement imposé un dispositif de stockage des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimal de 0,2 m3 par tranche de 10m² (dans la limite de 10 m3). Ce volume pourra être augmenté selon les besoins et les usages définis ainsi que l'autonomie recherchée pour l'installation. »

Considérant que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ainsi que le règlement d'assainissement précisent que l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales,

Considérant que le projet ne prévoit aucun dispositif de stockage des eaux pluviales,

Par ces motifs,


ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est **refusé** pour le projet décrit dans la demande susvisée.


Fait à Lambersart

Pour le Maire
Le Conseiller Municipal Délégué

Signé électroniquement par : Nicolas BURLION
Date de signature : 28/03/2025
Qualité : Maire / Conseiller Municipal, Urbanisme, Certificats de numérotage et attributions de numéros de Voies, Service Public



Nicolas BURLION



Affichage en mairie le : 01 AVR. 2025

Transmission à la Préfecture le : 01 AVR. 2025

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

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. Le tribunal administratif peut-être saisi au moyen de l'application informatique télerecours citoyens 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'État, 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).