

ARRÊTÉ

COMMUNE DE
LA CAPELLE-les-BOULOGNE

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 13/05/2024 Avis de dépôt affiché en mairie le 13/05/2024		N° PC 62908 24 00004
Complétée le 13/05/2024		
Par :	Monsieur CORRUE Cedric Madame CORRUE Sabine	Surface de plancher : 180,3 m ²
Demeurant à :	0018 Rue DU GART 62360 LA CAPELLE LES BOULOGNE	
Représenté par :		Travaux : Nouvelle construction
Pour :	Construction d'une maison individuelle en R+1	
Sur un terrain sis à :	18 ter Rue du Gart 62360 LA CAPELLE-les-BOULOGNE	
Référence cadastrale : AH91		

Le Maire de LA CAPELLE-les-BOULOGNE,

Vu la demande de Permis de Construire n° : PC 62908 24 00004 susvisée présentée le 13/05/2024 par Monsieur CORRUE Cedric demeurant 0018 Rue DU GART à LA CAPELLE LES BOULOGNE, Vu l'objet de la demande :

pour la construction d'une maison individuelle en R+1,
sur un terrain situé 18 ter Rue du Gart à LA CAPELLE-les-BOULOGNE

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R 421-1 et suivants, Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 06/04/2017 et modifié le 29/06/2023, Vu le règlement de la zone UCb-II,

Considérant que le projet porte sur la ou les parcelles cadastrées AH91 classées en zone UCb-II de la commune de LA CAPELLE-les-BOULOGNE,

Considérant l'article UCb.7 – Constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement dans les conditions prévues au 3 du présent article.

2) Pour les constructions autorisées dans la zone autres que celles prévues au 1 du présent article, elles ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales de fond de parcelle, que dans le respect des conditions suivantes non cumulatives :

- a) lorsqu'il s'agit de l'extension de constructions déjà édifiées sur les limites séparatives ;
- b) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur à l'égout au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres ;
- c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants ;
- d) pour s'adosser à une construction existante ou réalisée simultanément.

3) En dehors des cas énoncés au 2 du présent article, les constructions ou les extensions des constructions existantes doivent s'implanter avec des marges d'isolement avec les limites séparatives, selon les dispositions suivantes :

- a) la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la dite construction (H° ;
- b) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle ;

[...]

Considérant que le projet s'implante à 2 mètres de la limite séparative Nord-Ouest alors que le minimum réglementaire est 3 mètres,

Considérant que le projet contrevient aux dispositions de l'article UCb.7 du PLUi,

Considérant l'article Ucb.9 – Emprise au sol

1) L'emprise au sol maximale du un terrain est définie par catégorie de zone comme suit :

- a) dans les zones UCb-I et UCb-II : 20 % pour toutes les constructions en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- b) dans la zone UCb-III : 30 % pour toutes les constructions en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- c) dans la zone UCb-IV : 60 % pour toutes les constructions en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Pour l'ensemble des bâtiments existants à la date de publication du PLUi, l'emprise au sol telle que déterminée à l'alinéa 1 du présent article, peut-être majorée de 30 m², nonobstant les dispositions de l'article Ucb.13 relatives au coefficient d'espaces verts. Cette majoration n'est possible qu'une seule fois.

Considérant que l'emprise au sol maximale autorisée sur le terrain est de 181,80 m²,

Considérant que l'emprise au sol du projet est de 240,37 m²,

Considérant que le projet contrevient aux dispositions de l'article UCb.9 du PLUi,

Considérant l'article UCb.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

[...]

Article Ucb.11-3 – Toitures

10) La toiture des constructions principales en dehors du cas des constructions d'inspiration balnéaire sera composée d'un ou plusieurs pans présentant une pente d'un angle compris entre 35° et 55°. Les toitures végétalisées pourront présenter une pente d'un angle inférieur ou être plates. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'inspiration balnéaire.

[...]

Considérant que le projet prévoit la végétalisation d'une partie de la toiture,

Considérant que la seconde partie de la toiture de l'ensemble de la construction sera en bac acier de teinte gris moyen,

Article UCb.11-5 – Clôtures et abords

16) Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur le domaine public, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements publics et aux carrefours.

17) Les clôtures posées en façade sur rue ne doivent pas excéder une hauteur totale de 1,50 mètres, mesurée à partir du niveau du sol de la voie,

18) Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres, mesurée à partir du niveau naturel du terrain,

19) La partie des clôtures réalisées en matériaux pleins ne doit pas excéder une hauteur de 1 mètre (ex. : murs ou murets de parpaings ou de pierres, murs-bahuts, etc), mesurée à partir du niveau du sol de la voie ou du niveau naturel du terrain, à moins d'assurer le prolongement à l'identique ou la reconstruction d'un muret existant d'une hauteur supérieur repéré sur le plan réglementaire B et à l'exception des pilastres et des poteaux. Elle peut être complétée par une partie ajourée et/ou des végétaux. Toutefois, lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur des clôtures en matériaux pleins peut être portée à 2 mètres sur une longueur de 4 mètres dans le prolongement de la construction principale,

20) L'utilisation de grillage, de fascine, de ganivelles ou de brandes est autorisée uniquement pour les clôtures en limites séparatives.

[...]

Considérant que le projet prévoit l'implantation de grillage sur tout le pourtour de la parcelle et notamment en façade sur rue,

Considérant que le projet contrevient aux dispositions de l'article UCb.11 du PLUi,

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE :

Le permis de construire est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à LA CAPELLE-les-BOULOGNE,

Le 24.05.2024

Le Maire



Jean-Michel DEGREMONT

La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et L 424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

OBSERVATIONS IMPORTANTES OBSERVATIONS IMPORTANTES OBSERVATIONS IMPORTANTES

Dans le cadre d'un nouveau dépôt de permis de construire, l'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que les pièces et/ou informations énumérées ci-après doivent obligatoirement être fournies ou indiquées :

- PCMI9 : le certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art.R.442-11 1^{er} alinéa du code de l'urbanisme]
- PCMI10 : le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot [Art.R.431-22-1 a) du code de l'urbanisme]
- PCMI 2 : les places de stationnement doivent être clairement matérialisées sur le plan. Les clôtures doivent être mentionnées avec leurs positionnements. Le plan de masse doit indiquer la ligne de coupe pour la PCMI3.
- PCMI3 : Le plan de coupe doit mentionner son échelle

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- VOIES ET DELAIS DE RECOURS : toute personne qui désire contester cette décision peut, soit saisir le Tribunal Administratif de Lille d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la publication de l'acte. Soit saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Dans les deux cas, le contestataire devra rédiger dans le délai imparti une lettre comportant ses nom, prénom et adresse, et accompagnée d'une copie de la décision contestée et exposant les motifs du recours, sous pli recommandé avec accusé de réception. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

