COMMUNE de ISBERGUES	**REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 04/05/2023	
Par :	**Madame TAFFIN Adeline**
Demeurant à :	**38 rue d'Aire 62330 ISBERGUES**
Pour :	**Construction d'une habitation**
Sur un terrain sis à : Cadastré :	**38 rue d'Aire ISBERGUES** **575 AL 412,575 AL 625,575 AL 626**

référence dossier
N° PC 062 473 23 00006

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 26 juin 2008, révisé et modifié en dernier lieu le 30 mai 2023, et notamment le règlement de la zone UD,
Vu l'avis des services d'ENEDIS en date du 07/06/2023,

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 3 du règlement de la zone UD du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dispose que :
« ACCES :
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets no 99756, no 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.
L'édification d'une construction principale (derrière ou devant une autre construction principale, existante ou à venir, desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie, telle que définie ci-après), n'est possible que si cette construction ne constitue pas une deuxième rangée d'urbanisation depuis la voie de desserte. L'autorisation peut être subordonnée:
• A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
• A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.
VOIRIE :
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
Ces voies doivent :
• Permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
• Présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
• Disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
• Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).
Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. »
Considérant que la parcelle n'est pas desservie par une voie répondant aux critères définis à l'article 3 du règlement de la zone UD mais par un simple accès,

Considérant que le projet consiste en la construction d'une habitation principale en deuxième rang depuis la voie de desserte.
Considérant dès lors que le projet en l'état n'est pas conforme aux dispositions de l'article 3 du règlement de la zone UD du PLUI.

Considérant que l'article 6 du règlement de la zone UD du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dispose que :
« Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.
Les façades arrières des constructions à destination d'habitation ne doivent pas être édifiées à plus de 40 mètres de la limite d'emprise de la voie publique ou privée. (…)
En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.»

Considérant que le projet de construction en deuxième rang prévoit une construction d'habitation à plus de 40 mètres de la limite d'emprise de la rue d'Aire, par laquelle l'accès au terrain s'effectue,
Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UD6 du règlement du PLUI susvisé,

Considérant que l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme dispose que : « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder. Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan »*

Considérant que le plan de masse ne fait pas apparaître le raccordement du projet aux réseaux publics ni les modalités de gestion des eaux pluviales,

ARRETE

Article UNIQUE : La demande de Permis de construire **est REFUSEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à ISBERGUES, le 29 JUIN 2023

Le Maire,
David THELLIER,

MAIRIE D'ISBERGUES 62330

OBSERVATIONS PARTICULIERES :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la surface totale déclarée dans le cerfa (c'est-à-dire le cumul des surfaces existantes et à créer) qui semble erronée au regard des caractéristiques de la construction déjà existante sur la parcelle.

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.

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 (articles R.600-1 du Code de l'Urbanisme). 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. 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).
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.
Le tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet https://www.telerecours.fr/

ATTENTION l'autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers (article R.600-2 du Code de l'urbanisme). Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme au plus tard 15 jours après le dépôt du recours (article R.600-1 du Code de l'urbanisme).
- 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).

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 : Florence PRUDHOMME1 florence.prudhomme@bethunebruay.fr
Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane