

**COMMUNE de
VIEILLE-CHAPELLE**



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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 11/03/2025	N° PC 062 851 25 00001
Par : Monsieur WALLE Michel, Madame WALLE Véronique	
Demeurant à : 200 rue Marsy 62136 VIEILLE CHAPELLE	
Pour : Construction d'une extension de l'habitation avec démolition de la véranda existante	
Sur un terrain sis à : 200 RUE MARSY VIEILLE-CHAPELLE	
Cadastré : AC 587, AC 588	

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/03/2013, et notamment le règlement de la zone Ui,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25/10/2018 instaurant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire,
Vu le Plan de Prévention des Risques et Inondation (PPRI) de la vallée de la Lawe prescrit en date du 7 novembre 2019 et approuvé le 29 mars 2021;

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 U11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » du règlement de la zone U du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que :

« 1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits. Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits :

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...).
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.
- tous matériaux dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

2. Dispositions particulières

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Traitement des façades

Les parements extérieurs des murs doivent être réalisés principalement dans des matériaux de type brique dans la gamme des rouges. Des parties enduites ou en pierres naturelles pourront être admises sous réserve de se composer avec les parties à parement de briques, ces dernières devant rester dominantes en surface.

Les parements en bois sont autorisés.

Toitures des constructions à usage d'habitation

La pente principale des toitures devra être comprise entre 40 et 55° par rapport à l'horizontale. La pente des débords de toiture pourra être adoucie (coyaux).

Toutefois des dispositions différentes (angles inférieurs à 40° ou supérieur à 55° peuvent être autorisés lors de la construction de toiture terrasse, pour de la mise en application d'une gestion des ruissellements (toiture végétalisée), la création de vérandas, car-ports, et annexes.

Les matériaux utilisés en couverture seront de type tuile de couleur terre cuite naturelle (rouge sombre marron) ; soit rouge teinté d'orangé ; noir teinte sombre ; soit dans le coloris de la teinte d'origine du toit.

L'emploi de matériaux de type tôle métallique ou d'aspect brillant est interdit.

Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas et en cas d'architecture contemporaine.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies sur une longueur de 10m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0.8m.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne pourra dépasser 1m sauf pour les pilastres.

Les murs bahuts peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (brique creuses, parpaings, ...).

Les clôtures en plaque béton sont interdites sauf en mur bahut.

En bordure des courants et fossés de drainage, les clôtures seront de préférence démontables pour le passage des engins d'entretien sur une largeur de 6m. Les plantations d'arbres, arbustes sont interdits dans cette bande de passage

Annexes

L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis le domaine public est interdit hormis pour les toitures.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. »

Considérant que le projet consiste en la construction d'une extension de l'habitation intégrée à la façade arrière,
Considérant que la future construction reçoit une toiture terrasse recouverte d'une bâche EPDM et que le matériau principal envisagé pour les façades est uniquement le parpaing enduit ton blanc craie,

Considérant que l'architecture du projet est de forme cubique et que cette nouvelle construction n'est pas réalisée en respectant la pente de toiture ni la nature des matériaux imposés par l'article précité,

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article U11 du règlement du PLU susvisé,

Considérant que l'article U10 « Hauteurs des constructions » du règlement de la zone U du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que :

« 1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :

- R+C aménageable

Le 2ème niveau doit nécessairement s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

En secteur Ua cette hauteur est portée à 3 niveaux habitables R+1+C aménageable.

En secteurs Ui, Uai et Ubi, le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,50m par rapport au terrain naturel.

2. Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles de hauteur pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité. »

Considérant que la cote indiquant la hauteur du projet a été calculée par rapport au Terrain Fini alors qu'il est indiqué une hauteur de projet par rapport au Terrain naturel,

Considérant l'incohérence des côtes et indications reprises sur le plan coupe,

Considérant par conséquent, qu'en l'état le document ne permet pas de vérifier la conformité du projet avec les dispositions de l'article 10 susvisé,

Considérant que l'article R. 451-2 du Code de l'urbanisme dispose que : « Le dossier joint à la demande comprend :

a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;

b) Un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ;

c) Un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans

Considérant que le plan de masse "A1" joint au dossier ne reprend pas la véranda vouée à la démolition mais représente la construction existante et les dimensions de la future extension, et correspond donc au plan de masse de l'état projeté,

Considérant dès lors que le document A1 ne répond pas à l'article R 451-2 susvisé,

ARRETE

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

Fait à VIEILLE-CHAPELLE, le 18 AVR. 2025

Le Maire,
Jean-Michel DESSE,



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 : Service mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols de la CABBALR

