

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 12/02/2025 Avis de dépôt affiché en mairie le 18/02/2025

Complétée le 17/03/2025

Par : MOREL Annick

Demeurant à : 96 Impasse du Beau Marais
62400 BÉTHUNE

Représenté par :

Pour : Le projet consiste en la transformation du local bureau existant (79.29m²) et du garage attenant en habitation (24.90m²) De même la rénovation de l'habitation existante (238m²).
Une coursive extérieure et un escalier seront posés sur la façade arrière afin de desservir les logements R+1 en duplex. L'immeuble comportera 4 logements distincts, sans circulation intérieure commune, petit collectif de 2ème famille.

Sur un terrain sis à : 30 Rue du Bon Air
62930 WIMEREUX

Référence dossier

N° PC 62893 25 00003

Surface de plancher : / m²

Travaux :

Travaux sur construction existante

Le Maire de WIMEREUX,

Vu la demande de Permis de Construire n° : PC 62893 25 00003 susvisée présentée le 12/02/2025 par MOREL Annick demeurant 96 Impasse du Beau Marais à BÉTHUNE,

Vu l'objet de la demande :

pour Le projet consiste en la transformation du local bureau existant (79.29m²) et du garage attenant en habitation (24.90m²) De même la rénovation de l'habitation existante (238m²). Une coursive extérieure et un escalier seront posés sur la façade arrière afin de desservir les logements R+1 en duplex. L'immeuble comportera 4 logements distincts, sans circulation intérieure commune, petit collectif de 2ème famille.

sur un terrain situé 30 Rue du Bon Air à WIMEREUX

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,

Vu le document d'urbanisme Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 06/04/2017 et modifié les 29/06/2023 et 11/04/2024,

Vu le règlement de la zone UCd-I,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais en date du 13 avril 2023 instituant l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (permis de diviser) sur la commune de Boulogne-Sur-Mer,

Vu l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de quatre (4) locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant n° 62893-2025-D-0001, délivrée en date du 20/05/2025,

Vu l'accord assorti de prescriptions émis par l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/04/2025,

Considérant que le projet porte sur la ou les parcelles cadastrées AH75 classées en zone UCd-I de la commune de WIMEREUX,

Considérant que le projet consiste en la transformation du local bureau existant et du garage attenant en 4 logements, la création d'une coursive et d'un escalier extérieur et en la rénovation de l'habitation existante,

Considérant l'article R 425-15-2 du Code de l'urbanisme qui dispose «lorsque le projet porte sur des travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans une zone où a été instituée l'autorisation préalable prévue par l'article L111-6-1-1 ou l'article L 111-6-1-2 du code de la construction et de l'habitation, le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de cette même autorisation préalable dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer cette même autorisation préalable».

Considérant que l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de 4 logements dans un immeuble existant délivrée le 20/05/2025 ont fait l'objet d'un accord avec prescriptions (énoncées à l'article 3),

Considérant qu'aux termes de l'article R.425-2 du code de l'urbanisme : « lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.632-1 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées »,

Considérant que le projet se situe dans un Site Patrimonial Remarquable,

Considérant que Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France a émis un accord assorti de prescriptions,

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Prescriptions

Afin de favoriser l'intégration de ce projet situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR), il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- le traitement de l'isolation par l'extérieur aura une finition en enduit lisse d'une teinte blanc cassé à beige, sans baguette d'angle,
- les châssis de toit n'excéderont pas 80x100 cm en façade sur rue. Ils seront en pose encastrée, sans coffre débordant,
- une clôture végétalisée ou mur-bahut sera impérativement restituée en front de rue de manière à délimiter l'espace public de l'espace privé. L'espace devant la parcelle sera largement végétalisé participant ainsi à la qualité paysagère du quartier.

La présente autorisation tient lieu d'autorisation préalable conduisant à la création de quatre (4) logements dans un immeuble existant.

ARTICLE 3 :

Au titre du permis de diviser, il conviendra de respecter les recommandations énoncées ci-après :

- la pose d'un compteur électrique individuel dans chaque logement avec un dispositif de coupure générale d'arrêt d'urgence (ou AGCP individuel) situé à moins d'1,80 m du sol fini,
- la pose d'une Ventilation Mécanique Contrôlée dans chaque logement avec une bouche d'extraction de l'air vicié dans la cuisine, la salle de bain et les toilettes (prévoir un aérateur / extracteur pour les toilettes indépendantes du logement 51),
- la pose d'une entrée d'air frais dans toutes les pièces dites « sèches » (séjour, salle à manger, chambre et bureau),
- la pose de garde-corps à toutes les fenêtres dont l'allège est inférieure à 0,90 m (hauteur du garde-corps : 1 m du sol minimum / Espacement horizontal entre les balustres : 18 cm maximum / Espacement vertical des balustres : 11 cm maximum),
- la pose de balustrade aux normes NFP 01-012 et d'une main courante à l'escalier de la cave si celle-ci est accessible au locataire,

- la pose d'un Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée dans chaque logement : emplacement déconseillé dans la salle de bain et dans la cuisine,
- l'installation d'un système de chauffage individuel pour chaque logement avec un ballon d'eau chaude sanitaire individuel,
- l'isolation thermique et phonique : la résistance thermique (R) est de 3,75 m². K/W pour les murs nommés dans le dossier. Prévoir R = 7m².K/W pour les plafonds et R=6 m².K/W pour les rampants (pas d'indication dans le dossier).

OBSERVATIONS :

Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis à jour, ils doivent être signalés immédiatement au Service régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

Conformément à l'article R 122-30 du Code de la Construction et de l'habitation, le maître d'ouvrage établit le document mentionné à l'article L 122-9 attestant du respect des règles concernant l'accessibilité prévues aux chapitres II et III du titre VI du présent livre, selon les modalités suivantes.

L'attestation est établie par l'une des personnes répondant aux critères à l'article L 122-12 Lorsque l'attestation est établie par un architecte, celui-ci s'entend au sens des dispositions de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. La personne établissant l'attestation effectue une visite sur site après travaux afin de vérifier que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité du titre VI du présent livre qui leur sont applicables. Le maître d'ouvrage transmet à la personne établissant l'attestation tous les documents dont il dispose. Si ceux-ci ne sont pas suffisants pour permettre à la personne chargée de réaliser l'attestation de se prononcer, celle-ci peut demander au maître d'ouvrage de lui fournir les documents supplémentaires nécessaires. Ce document est joint à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue à l'article R 462-1 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R 122-24-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, Le maître d'ouvrage de toute construction de bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés aux articles R 172-1 et R 172-3 établit pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment concerné, un document attestant qu'il a respecté ou fait respecter par le maître d'œuvre lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération et de l'exécution des travaux, les exigences de performance énergétique et environnementale définies aux articles R 172-4 et R 172-5. Ce document est joint à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue à l'article R 462-1 du code de l'urbanisme.



Fait à WIMEREUX,
Le 16/06/2025

Le Maire
Jean-Luc DUBAËLE

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.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
 - soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
 - soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **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

