



OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 29/04/2026 et complété le 11/06/2026	
Par :	Monsieur FANIVO Saclier
Demeurant à :	162 rue de l'Egalité 62290 NOEUX LES MINES
Pour :	Changement des menuiseries et refection des dépendances, ravalement de façade et construction d'un carport après démolition d'un garage
Sur un terrain sis à :	18 Rue des Roses 62290 NOEUX LES MINES
Cadastré :	AM 175

Référence dossier
N° DP 062 617 26 00051

Le Maire,

Vu la Déclaration préalable,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 28/10/2011, modifié le 27/09/2017, 12/12/2018, 17/11/2020 et le 29/06/2021. et notamment le règlement de la zone UBc,
Vu le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) du Béthunois approuvé le 17 novembre 2017,
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,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2018/CC259 en date du 12/12/2018 instituant le dépôt d'un Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal,

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 23/05/2026,
Vu les pièces complémentaires reçues en date du 11/06/2026,

Vu l'avis Simple de Architecte des Bâtiments de France en date du 05/06/2026,

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 UB1 "Occupations et utilisations du sol interdites" du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que :

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées,
- les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes

En sus dans le secteur UBc :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitat collectif,
- la transformation ou l'extension d'une construction existante pour une superficie supérieure à 20m²,
- les annexes ou les dépendances visibles du domaine public principal (est considéré comme tel le domaine public situé en façade avant de la construction principale existante),
- les annexes et les dépendances d'une superficie supérieure à 10m²,

Considérant que le projet consiste en à la réfection de l'aspect extérieur de l'habitation, la démolition d'un garage existant et la construction d'un carport,

Considérant que le carport projeté, constitue une annexe à l'habitation,

Considérant que l'implantation du carport est visible du domaine public,

Considérant que le carport constitue une emprise au sol de 19, 80 m²,

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB1 du règlement du PLU susvisé,

Considérant que l'article UB7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « *Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection de constructions existantes. Les règles ci-dessous s'appliquent en tout point de la construction. (...) Implantation avec marges d'isolement*

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces 2 points : $H = 2 L$ (avec un minimum de 3 mètres). Cette distance est portée à 1 mètre pour les bâtiments annexes, en tous points de la construction. »

Considérant que le carport projeté est implanté à 0,60 mètre de la limite séparative droite,

Considérant que l'article UB7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que les bâtiments annexes qui ne sont pas implantés en limite séparative doivent respecter un retrait minimal de 1 mètre par rapport à celle-ci,

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB7 du règlement du PLU susvisé.

Considérant que l'article R. 431-36 du code de l'urbanisme dispose que : « *Le dossier joint à la déclaration comprend : (...) b) Un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante*

(...)

»,

Considérant que le plan de masse joint au dossier n'est pas coté en trois dimensions,

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un garage existant en vue de la réalisation d'un carport,

Considérant que l'article R4121-27 du code de l'urbanisme dispose que : « Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »,

Considérant que, par délibération du Conseil Communautaire en date du 12/12/2018, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal,

Considérant qu'aucune demande de permis de démolir n'a été déposée pour les travaux de démolition projetés,

Considérant dès lors que les travaux de démolition ne peuvent être régulièrement entrepris.

ARRETE

Article UNIQUE : Il est fait opposition à la présente la Déclaration préalable, susvisée.

Fait à NOEUX LES MINES, le 8 juillet 2026

Le Maire,
Serge MARCELLAK,

Par délégation du Maire,
M. Jacques SWITALSKI, Adjoint



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 (article R.421-2 du code de justice administrative) notamment au moyen de l'application informatique télérécurse citoyen 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'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme, dans un délai d'un mois à compter de sa notification. Cette démarche ne proroge pas le délai du recours contentieux. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite (art L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

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 (article R.600-2 du code de l'urbanisme).

En cas de refus fondé sur un avis défavorable de l'ABF, un recours contentieux contre la décision d'urbanisme doit être précédé d'un recours administratif préalable contre l'avis de l'ABF auprès du préfet de région.

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