

COMMUNE de NOEUX LES MINES 	n° 04-2026-106 <u>REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE</u> <u>DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</u>
---	--

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 19/01/2026 et complété le 30/04/2026	N° PC 062 617 26 00002
Par : Monsieur ASLAN ALICAN	
Demeurant à : 13 Allée Lucie Aubrac 62880 VENDIN LE VIEIL	
Pour : Construction d'un garage à usage particulier et pose d'une clôture	
Sur un terrain sis à : 22 Rue Nationale 62290 NOEUX LES MINES	
Cadastré : AC 360, AC 362	

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire,
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 UE ;
Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 29/01/2026 notifiée le 30/01/2026 ;
Vu les pièces complémentaires reçues en date du 30/04/2026 ;
Vu l'avis de ENEDIS en date du 17/06/2026 ;
Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Direction du petit cycle de l'eau en date du 29/05/2026 ;
Vu l'avis avec réserve de la Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Artois en date du 16/06/2026 ;

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 UE7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement de la zone UE du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « Les règles qui suivent, s'appliquent, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur, en limite séparative, n'excède pas 4 mètres.

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 deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = 2 L$ (avec un minimum de 4 mètres)

Lorsque la parcelle comporte des limites séparatives en coïncidence avec les limites d'une zone urbaine à usage principal d'habitat, les constructions doivent respecter une marge de reculement de 15 mètres par rapport à ces limites ou par rapport à l'alignement opposé de la voie publique ou privée, existante ou à créer, lorsqu'une telle voie longe les limites considérées. Cette marge devra être plantée dans les conditions fixées par l'article 3. »

Considérant que le projet porte sur l'implantation en limites séparatives d'un garage dont la hauteur en limite séparative est de 6.80mètres par rapport au terrain naturel sur les limites séparatives latérale gauche et arrière du terrain ;

Considérant que le dossier ne justifie pas que les murs édifiés en limites séparatives seraient des murs coupe-feu ;

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UE7 du règlement du PLU susvisé ;

Considérant que l'article UE1 "Occupations et utilisations du sol interdites" du règlement de la zone UE du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : "Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont désignées à l'article UE2,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées sauf selon les conditions mentionnées à l'article UE2,
- les décharges sauvages et dépôts de matériaux et déchets non liés aux activités présentes dans la zone,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements d'élevage et d'engraissement d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,

- l'aménagement des terrains de camping et de caravanning",

Considérant que l'article UE2 "Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" du règlement de la zone UE du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : "Sont autorisés :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes,
- l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,
- les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux,
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés",

Considérant que le terrain d'assiette de l'opération est situé en zone UE au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme, qui correspond à une zone urbaine à vocation industrielle, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services ;

Considérant qu'il est déclaré que le projet porte sur la construction d'un garage réalisé en nom propre et pour un usage personnel et privatif du demandeur ;

Considérant, au regard de la déclaration effectuée, que cette construction qui n'est pas destinée à l'exercice d'une activité industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux ou de services, et dont il n'est pas établi qu'elle serait nécessaire au fonctionnement, à la surveillance, à la sécurité, à l'entretien ou au gardiennage d'un établissement autorisé dans la zone, ne présente pas de lien fonctionnel avec une occupation ou une utilisation du sol admise en zone UE,

Considérant dès lors que ce projet n'est pas conforme aux articles susmentionnés ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « Le projet architectural comprend également : a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. » ;

Considérant que le plan de façade ne laisse apparaître aucune modénature : les cordons horizontaux et verticaux et le motif gris anthracite au-dessus de la porte sectionnelle ne sont pas représentés, le plan de façade n'est donc pas en adéquation avec le document graphique ;

Considérant que l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme énonce que : « Lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public, la demande est accompagnée des dossiers suivants, fournis en trois exemplaires : a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation ; b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du même code. »,

Considérant que le projet porte sur la réalisation d'un bâtiment d'une emprise au sol de 525.5m² qui est contigu sur 4 façades à un établissement recevant du public (showroom) existant ;

Considérant dès lors que, même si le projet n'est pas destiné en lui-même à recevoir du public, il doit comporter un sous-dossier sécurité et un sous-dossier accessibilité permettant d'apprécier l'incidence de l'opération projetée sur les bâtiments existants ;

Considérant l'absence de ces pièces dans le dossier ;

Considérant que l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme dispose que : « Le projet architectural comprend une notice précisant : 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; d) Les matériaux et les couleurs des constructions ; e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement »,

Considérant qu'il est déclaré sur la notice jointe au dossier que le projet porte sur la construction d'un garage réalisé en nom propre et pour un usage personnel et privatif du demandeur ;

Considérant que le terrain d'assiette de l'opération accueille le siège social et l'activité de l'entreprise « LOOK FACADE »,

Considérant que le projet porte en réalité sur la régularisation d'un bâtiment dont la construction a débuté sans autorisation préalable, construit dans le prolongement du showroom existant, et sur l'emprise duquel est actuellement stocké du matériel de l'entreprise,

Considérant que cette demande porte, en outre, sur l'édification d'une clôture pour l'activité implantée sur le site ;

Considérant qu'au regard des pièces jointes au dossier, et notamment le formulaire cerfa de permis de construire utilisé n°13409 qui concerne les demandes de permis de construire autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes, de l'emprise au sol créée (525.5 m²), de sa hauteur (6.80mètres par rapport au terrain naturel), des dimensions de portes sectionnelles (4,5m de hauteur sur 5m de largeur), et des accès directs créés sur le parking de l'activité, le projet ne correspond pas au gabarit classique d'un garage dédié à un usage personnel par un particulier et que les déclarations effectuées dans la notice descriptive du projet semblent inappropriées ;

ARRETE

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

Fait à NOEUX LES MINES, le 23 juillet 2026

Le Maire,
Serge MARCELLAK,



Observations :

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la construction s'apparente davantage à l'édification d'un entrepôt qui est manifestement destiné à une activité professionnelle et créerait dans ce cas une surface de plancher supérieure à 500m², imposant le recours à un architecte pour l'établissement du projet architectural alors que la demande et les pièces du permis de construire susvisé ne sont ni établies, ni visées par un architecte.

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 télérecours 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).

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.

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).

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.

Affaire suivie par le service mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols de la CABBALR

