

COMMUNE de
NOEUX LES MINES



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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Dossier déposé le 23/07/2026		N° PC 062 617 26 00025
Par :	Monsieur LEROUX Geoffrey Paul Abel, Madame Debuiselle Valérie	
Demeurant à :	53 rue d'Haillicourt 62620 BARLIN	
Pour :	Transformation d'un commerce en un bureau et 3 logements, pose de 2 velux	
Sur un terrain sis à :	168 RUE NATIONALE 62290 NOEUX LES MINES	
Cadastré :	AB 290	

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 UA,

Vu le Plan de Prévention des Risques et Inondation (PPRI) de la vallée de la Lawe approuvé le 29 mars 2021,

Vu le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) du Béthunois approuvé le 17 novembre 2017,

Considérant que l'article L. 431-1. du code de l'urbanisme dispose que : « Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire,

Considérant que l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme dispose que : « Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes : a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ; (...) »,

Considérant que le projet consiste à transformer un immeuble commercial d'une surface de plancher avant travaux de 180 m² en un ensemble immobilier comprenant un bureau et 3 logements,

Considérant que cette transformation consiste à changer la destination d'un bâtiment de plus de 150 m² de surface de plancher et à modifier l'aspect extérieur du bâtiment par la pose de fenêtres de toit,

Considérant dès lors que le recours à l'architecte est requis,

Considérant que la demande et les pièces du permis de construire susvisé ne sont ni établies, ni visées par un architecte,

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 ; (...) »

Considérant que le plan de la façade avant de l'immeuble commercial après travaux fourni est un photomontage non coté et non un plan des façades respectant une échelle fournie,

Considérant que le photomontage fourni comporte un seul velux alors que la notice en mentionne deux,

Considérant dès lors que le dossier ne comprend pas l'ensemble des plans de façades modifiées du projet,

Considérant que le plan de coupe n'est pas joint au dossier,

Considérant que la représentation graphique jointe au dossier est lacunaire (les volets sont fermés) et, ne permet pas de visualiser le projet tenant compte de l'environnement existant,

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 fourni n'est pas coté dans les trois dimensions, ne fait pas apparaître le raccordement du projet aux réseaux publics ni les modalités de gestion des eaux pluviales,
Considérant que le plan masse fourni ne fait pas apparaître l'accès au projet depuis le domaine public, ni le cheminement d'accès par le parking public, comme mentionné dans la notice,
Considérant que le plan masse fourni est inexploitable au regard du manque d'informations et de lisibilité de ce document,

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 que la notice architecturale jointe au dossier est insuffisante et ne répond pas aux dispositions susvisées,

Considérant que l'article A.431-4 du code de l'Urbanisme dispose que : « La demande de permis de construire prévue aux articles R. 421-1 et R. 421-14 à R. 421-16 est établie conformément aux formulaires enregistrés par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique :

- a) Sous le numéro Cerfa 13406 lorsque la demande porte sur une maison individuelle ou ses annexes ;
- b) Sous le numéro Cerfa 13409 lorsque la demande porte sur une construction autre qu'une maison individuelle ou ses annexes. »,

Considérant le formulaire cerfa utilisé est le n°13406*16 qui ne doit être utilisé uniquement pour les projets portant sur des travaux sur une seule maison individuelle, comme cela est précisé sur la première page du formulaire,

Considérant que la présente demande porte sur la transformation d'un immeuble commercial en un ensemble immobilier comprenant un bureau et 3 logements individuels,

Considérant dès lors que le formulaire cerfa est erroné, et que cette erreur impacte également la procédure dans son ensemble (délai d'instruction associé),

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 20 août 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 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

