

COMMUNE de NOEUX LES MINES



**ACCORD D'UN PERMIS D'AMENAGER**  
**DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**DESCRIPTION DE LA DEMANDE**

Dossier déposé le 23/01/2026 et complété le 18/05/2026

Par : SA Maisons et Cités  
représentée par Monsieur Grégory TEITE

Demeurant à : 196 rue Ludwig Van Beethoven  
59500 DOUAI

Pour : Aménagement d'un lotissement destiné à  
accueillir des habitations individuelles et semi  
collectives réparties en 6 îlots

Sur un terrain sis à : Rue Davout, Béharelle et Courbet  
62290 NOEUX LES MINES

Cadastré : AL 625, AL 628 à AL 647, AL 649

**référence dossier**

N° PA 062 617 26 00001

Surface de plancher  
maximale envisagée: 7200,00 m<sup>2</sup>

Nombre d'îlots 6

**Le Maire,**

Vu la demande de Permis d'Aménager présentée par la **SA Maisons et Cités représentée par Monsieur Grégory TEITE** domiciliée 196 rue Ludwig Van Beethoven 59500 DOUAI, sollicitant l'autorisation d'aménager un terrain Rue Davout, Béharelle et Courbet 62290 NOEUX LES MINES, cadastré AL 625, AL 628, AL 629, AL 630, AL 631, AL 632, AL 633, AL 634, AL 635, AL 636, AL 637, AL 638, AL 639, AL 640, AL 641, AL 642, AL 643, AL 644, AL 645, AL 646, AL 647, AL 649 d'une superficie de 15986 m<sup>2</sup>,

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 UB,

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 le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 17/02/2026,

Vu les pièces complémentaires reçues en date du 18/05/2026 et 21/05/2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Direction des déchets et de l'économie circulaire en date du 12/02/2026,

Vu l'avis l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 04/04/2026,

Vu l'avis de ENEDIS en date du 19/05/2026, indiquant qu'une extension du réseau public d'électricité sera nécessaire à la réalisation du projet et sera à la charge du demandeur conformément à l'article L332-17 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 20/05/2026,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Nord-Pas-de-Calais - Service Régional de l'Archéologie en date du 16/06/2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Artois en date du 16/06/2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Direction du petit cycle de l'eau en date du 01/07/2026

Vu l'avis de la Communauté Agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane au titre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Artois en date du 30/06/2026,

Considérant qu'aux termes de l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme « *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, 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. 621-32 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 est situé dans le périmètre délimité des abords de monuments historiques,

Considérant que le projet est, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords mais qu'il peut y être remédié sous réserve de certaines prescriptions, et que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un accord assorti de prescriptions,

Considérant que l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* »,

Considérant que le Service Départemental d'Incendie et Secours a émis un avis favorable assorti de prescriptions destinées à assurer la sécurité du projet vis-à-vis du risque incendie,

Considérant que le projet porte sur la réalisation d'un lotissement de 87 logements situé le long de la Rue Nationale (RD 937) qui est un axe sur lequel est constaté un trafic routier particulièrement important,

Considérant que la Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Artois a émis un avis favorable assorti de prescriptions destinées à assurer la sécurité publique routière des usagers et riverains de la RD 937,

Considérant dès lors que des prescriptions doivent être imposées pour que le projet ne soit pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Considérant que l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme énonce que: « *Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions, et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique [...]* »,

Considérant que l'article 1.1.a du Titre III-5 du règlement du PPRI susvisé, relatif aux dispositions applicables en zone blanche amont, dispose que :

« 2 - Article 1 : Projets nouveaux en zone amont

Compte tenu du caractère non dangereux de cette zone, tous les projets nouveaux sont autorisés à condition de respecter la gestion des eaux pluviales définie dans l'article 3.

3 - Article 3 : La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière du projet et ne concernera que des projets d'aménagement d'une superficie artificialisée supérieure à 100 m<sup>2</sup>. À cet effet, un volume de tamponnement suffisant devra être mis en place sur l'unité foncière. La pluie à retenir correspond à la pluie de juin 2016 mise à l'échelle centennale (la période de retour de la pluie de juin 2016 est en effet largement supérieure à 100 ans), soit un cumul centennal sur une durée d'une heure de 45 millimètres.

Le volume de rétention à mettre en œuvre dépend de deux facteurs :

- la superficie artificialisée
- la méthode de tamponnement retenue (...).

3.2 - Le tamponnement sur l'unité foncière Lorsqu'elle est possible, l'infiltration sur l'unité foncière devra être la solution recherchée prioritairement afin de limiter les rejets dans le réseau des eaux pluviales recueillies. Dans les autres cas, notamment lorsque la capacité d'infiltration du terrain est insuffisante, le rejet des eaux pluviales est réglementé dans les conditions suivantes : • Si l'infiltration est insuffisante, l'excédent d'eaux pluviales n'ayant pu être infiltré est dirigé de préférence vers le milieu naturel. • L'excédent d'eaux pluviales n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est rejeté au réseau d'assainissement des eaux pluviales. Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement des eaux pluviales est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de tamponnement à mettre en œuvre sera alors de 4,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de superficie artificialisée créée.

Considérant que la parcelle se situe dans une zone blanche amont au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Lawe, qui correspond à une zone de production du bassin versant,

Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement,

Considérant, dès lors, que ce projet est de nature à porter atteinte aux dispositions de cet article mais qu'il peut y être remédié en imposant des prescriptions,

Considérant que l'article R 423-50 du Code de l'Urbanisme prévoit que « l'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur »,

Considérant que la direction du Petit Cycle de l'eau de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois lys Romane a émis un avis favorable assorti de prescriptions, concernant les modalités techniques de réalisation des réseaux d'eau et d'assainissement et de gestion des eaux pluviales,

Considérant que la direction des déchets et de l'économie circulaire de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois lys Romane a émis un avis favorable assorti de prescriptions, concernant les modalités de collectes des déchets végétaux et les aménagements associés,

Conséquent par conséquent qu'il y a lieu d'émettre des prescriptions au projet,

## ARRETE

Article 1 : La demande de Permis d'aménager **est accordée** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le nombre maximum d'îlots autorisé est de 6, suivant le plan de composition joint en annexe au présent arrêté.

La surface de plancher maximale constructible est de 7200,00 m<sup>2</sup> ; la répartition de cette surface entre les différents lots sera déterminée à la vente de chaque lot.

Les travaux à la charge de l'aménageur sont définis au programme et aux plans de travaux annexés au présent arrêté.

Article 3 : L'édification des constructions, la division en lots et l'aménagement de chaque parcelle devront respecter le plan local d'urbanisme de NOEUX LES MINES, zone UB ainsi que les prescriptions particulières du règlement de lotissement, du plan de composition, du programme des travaux et des plans des travaux annexés au présent arrêté.

Article 4 :

Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis ci-joint devront être respectées, à savoir :

« **Implantation et gabarit**

- L'implantation et le gabarit des constructions neuves doivent être étudiés dans les vues depuis la rue Nationale et la rue Béharelle, notamment pour ne pas porter atteinte à la présentation de la Pharmacie centrale protégée au titre des monument historique.

- L'impact visuel des bâtiments les plus hauts (logements collectifs) par rapport au monument historique doit être atténué en travaillant leurs volumes, leurs teintes et en interposant un filtre végétal. L'objectif est d'éviter l'effet de masse compacte de ces bâtiments dans les vues depuis les monuments historiques et en même temps que ceux-ci.

- Également, les constructions doivent conserver la vue vers la Pharmacie centrale depuis la rue Béharelle autant que possible.

Aspect des constructions

- Les constructions doivent être cohérentes avec l'habitat traditionnel du Bassin minier en termes de sobriété de volumes, percements en façade, matériaux et couleurs.

- Les façades et les toitures des logements visibles depuis la rue Nationale, notamment ceux des îlots 4 et 6, seront particulièrement soignées. Les matériaux locaux comme la brique et la tuile rouge sont à privilégier

Espaces extérieurs

- Les surfaces de stationnement doivent être en matériaux perméables ou végétalisés : stabilisé, pavés sur sable, dalles enherbées, etc.

- Des arbres de haute tige doivent être plantés dans les espaces communs et en façade sur rue, pour assurer des espaces extérieurs ombragés pour les logements.
- Les clôtures doivent être composées de haies végétales d'essences locales, doublées ou non de grillage sans soubassement béton. Des clôtures en barreaudage fin sur mur bahut sont admises en limite des voies publiques.».

Conformément à l'avis émis par la Direction des déchets et de l'économie circulaire de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, l'aménageur devra réaliser une aire de présentation des bacs des déchets verts à proximité immédiate des points d'apport volontaire.

Conformément au PPRI susvisé, les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière du projet. Le dimensionnement de l'ouvrage dénommé « BV8 » sera à revoir avec la pluie de référence mentionnée au règlement du PPRI de la Lawe, c'est-à-dire la pluie de juin 2016 mise à l'échelle centennale (45 millimètres en une heure).

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et Secours, par la Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Artois, et par la direction du Petit Cycle de l'Eau et de la Direction des déchets et de l'économie circulaire de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane (dont copies ci-jointes annexées au présent arrêté) devront être strictement respectées.

Article 5: La vente des lots ne sera autorisée qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application des dispositions de l'article R.442-13 du même code.

En application de l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots du lotissement pourront être délivrés :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le présent arrêté ne vaut pas autorisation de délivrer les travaux de finitions, compte tenu de l'absence de garantie financière d'achèvement des travaux au jour de la présente décision.

Article 6: L'aménageur devra:

- Publier le présent arrêté au Bureau des Hypothèques et en aviser les services de la commune;
- Fournir aux attributaires de lots au moment de la conclusion de l'acte de vente, une attestation mentionnant la surface de plancher constructible sur le lot;
- Faire parvenir à l'autorité compétente la déclaration d'ouverture de chantier et les différentes étapes de réalisation des travaux.

Fait à NOEUX LES MINES, le 15 septembre 2026

Le Maire,  
Serge MARCELLAK



**OBSERVATION(S) PARTICULIERE(S) :**

L'attention du demandeur est attirée sur les articles L.332-17 du code de l'urbanisme et L.342-21 du code de l'énergie qui précisent que, lorsque le raccordement au réseau public d'électricité est rendu nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, le coût de ce raccordement est financé par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition (et ce, même en cas d'extension importante du réseau). Cette contribution peut représenter un coût non négligeable. Le demandeur est donc fortement invité à se renseigner auprès du gestionnaire du réseau électrique afin de s'assurer que sa capacité de financement lui permettra de raccorder son projet au réseau public d'électricité.

Avant tout commencement des travaux sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement, le demandeur transmettra :

- à la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Direction du petit cycle de l'eau l'ensemble des éléments techniques repris
- à la Direction des déchets de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane les plans de présentation des bacs des déchets verts à proximité immédiate des points d'apport volontaire. et d'ajout d'une colonne supplémentaire.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L2131-2 du Code général des collectivités territoriales.*

*Elle est exécutoire à compter de sa réception.*

**Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 23/01/2026**

**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](http://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).

**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).

**DURÉE DE VALIDITÉ :** Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable (article R.424-19 du Code de l'Urbanisme).

L'autorisation peut être prorogée 2 fois, 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 (articles R.424-21 et R.424-22 du Code de l'Urbanisme).

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 adressée à la mairie par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal.

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :** conformément à l'article A.424-19 du Code de l'urbanisme le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut commencer les travaux après avoir :

- adressé en mairie, en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (CERFA 13407) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80cms, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-18 et R.424-15 du Code de l'Urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée de l'affichage (selon les dispositions de l'article A.424-18 du Code de l'Urbanisme).

**ACHEVEMENT ET CONFORMITE DES TRAVAUX :** conformément à l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit, une fois les travaux achevés, adresser en mairie, en 3 exemplaires, une déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux accompagnée au besoin des attestations devant être légalement jointes (DAACT – CERFA 13408).

A compter du dépôt ou de la réception de la DAACT, l'autorité compétente peut, dans un délai de 3 mois, ou 5 mois dans l'un des cas prévu à l'article R.462-7 du code de l'urbanisme, procéder à un récolement des travaux et lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (article L.462-2 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 C.A.B.B.A.L.R*

