

COMMUNE de NOEUX LES MINES 	<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 29/07/2026	N° PC 062 617 26 00027
Par : Monsieur BERNA Aymerick	
Demeurant à : 81 rue Nationale 62980 VERMELLES	
Pour : La construction maison individuelle	
Sur un terrain sis à : 8 rue des Narcisses – Lot 31 62290 NOEUX LES MINES	
Cadastré : AS 324	

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 1AU,
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 Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) du Béthunois approuvé le 17 novembre 2017,

Vu le Permis d'aménager n°062 617 21 00004 délivré le 13/06/2022, transféré le 12/01/2023 et modifié le 19/12/2023,
Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2018/CC256 du 12/12/2018 instituant le dépôt d'une déclaration préalable concernant l'édification de clôture,

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 le projet est situé dans le lotissement susvisé et doit en respecter les dispositions réglementaires,

Considérant que les articles 6 et 7 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » du règlement du lotissement susvisé disposent que:
« Construction principale, garage et carport

L'implantation des constructions principales, garages et carports éventuels accolés ou non, se fera conformément aux précisions mentionnées au plan de composition [...] »,

Considérant suivant le plan de masse fourni que la construction n'est pas implantée dans sa totalité au sein de la zone constructible définie sur le plan de composition du lotissement susvisé : les gouttières et d'éventuels débords de toiture se situent hors de la zone constructible côté limite séparative droite (marge d'isolement inférieure à 3 mètres),

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article susmentionné

Considérant que l'article 9 « EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS » du règlement du lotissement susvisé dispose que :
« Pour l'ensemble des lots, l'emprise au sol sera limitée à 140 m² et ne s'applique que pour la construction principale »

Considérant que l'emprise au sol de l'ensemble de la construction constitué de l'habitation et d'un garage accolé, s'élève à 160 m²,
Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article susmentionné,

Considérant que l'article 10 « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS » du règlement du lotissement susvisé dispose que :
« le seuil du rez-de-chaussée de toute construction (habitation principale et annexes éventuelles) devra se situer à la fois :

- Au minimum à 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel,
- Au minimum à 0,20 mètre au-dessus du point situé en limite domaine public/domaine privé au droit du lot, »

Considérant que le seuil du rez-de-chaussée de l'habitation n'est pas situé au minimum à 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel

Considérant, dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article susmentionné,

Considérant que l'article 11 D) « Clôtures » du règlement du lotissement susvisé dispose que :

[...] 2) En limite séparative et en fond de parcelle (cf. schéma)

Les clôtures sont obligatoires. Cette prescription devra figurer à la demande de permis de construire.

Elles seront constituées d'une plaque béton d'une hauteur maximum de 0,50 m et seront réhaussées d'une clôture en treillis soudé rigide de couleur noire le tout d'une hauteur maximale de 2,00 m. [...]

Considérant que le plan de masse prévoit la réalisation d'une clôture en limite séparative et fond de parcelle sans l'indication du soubassement composé d'une plaque béton d'une hauteur maximum de 0,50 mètre,

Considérant, dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article précité du règlement du lotissement,

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 descriptive ne précise pas la surface non imperméabilisée sur la parcelle, et ne permet donc pas de vérifier la conformité du projet à l'article 13 du règlement de lotissement susmentionné,

Considérant en outre que la notice descriptive mentionne que l'enduit sera de couleur blanc cassé ou ivoire alors que le plan des façades précise un enduit de couleur blanc cassé,

Considérant dès lors que la notice est incohérente avec le plan de façades,

Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend également : [...] 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 [...]* »,

Considérant que le plan en coupe fourni ne permet pas d'identifier à l'aide d'une légende le trait correspondant au niveau du terrain naturel et celui correspondant au niveau du terrain fini, le niveau de seuil du rez-de-chaussée qui doit se situer au minimum à 20 cm au-dessus du terrain naturel,

Considérant que l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme dispose que :

« *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : [...] j) l'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R.122-24-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou l'attestation de respect de la réglementation thermique, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R.122-22 du même code[...]* »,

Considérant l'absence d'attestation certifiant la prise en compte de la réglementation thermique,

Considérant que l'article R. 442-11 du code de l'urbanisme énonce que : « *Lorsque la répartition de la surface de plancher maximale est effectuée par le lotisseur, celui-ci fournit aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot [...]. Ces certificats sont joints à la demande de permis de construire* »,

Considérant que l'attestation du lotisseur sur la surface de plancher constructible du lot n'est pas jointe à la demande de permis de construire,

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 septembre 2026

Le Maire,

Serge MARCELLAK,



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

