



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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 07/08/2026	
Par :	Monsieur HERBAUT Rodolphe
Demeurant à :	54 Rue des Normands 62290 NOEUX LES MINES
Pour :	Réfection de la toiture avec création de nouvelles ouvertures. Changement de destination de l'étage du bâtiment de commerce en habitation : création de 4 appartements
Sur un terrain sis à :	358 Rue Nationale 62290 NOEUX LES MINES
Cadastré :	AM 101

Référence dossier
N° DP 062 617 26 00087

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 UB,
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 l'avis favorable assorti de prescriptions de l'architecte des bâtiments de France en date du 26/09/2026, ci-annexé,
Vu l'avis des services d'ENEDIS en date du 28/08/2026 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 de la Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Artois en date du 25/09/2026,
Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane, service « petit cycle de l'eau » en date du 23/09/2026,

Considérant l'article R 421-14 du code de l'urbanisme qui dispose que «sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ; b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ; c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R 151-27 et R 151-28; d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4. Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal »,

Considérant que le projet consiste en un changement de destination de l'étage du bâtiment (de commerce en habitation),
Considérant que ce changement de destination s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur du bâtiment : réfection de la toiture avec la création de nouvelles ouvertures (fenêtres de toit) en vue de la création de 4 logements,
Considérant dès lors, que le projet nécessite le dépôt d'une demande de Permis de Construire,

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 UB12 "Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement" du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : "Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. **Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80m² de plancher hors œuvre nette de construction avec, au minimum, 1 place par logement.** Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de cinq logements et plus, soumises à permis d'aménager, il sera prévu, 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs, par tranche de 5 logements. Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles et en cas de changement de destination en construction d'habitation. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de cinq logements et plus, soumises à permis d'aménager, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement par tranche de 5 logements.

Pour les constructions à usage commercial ou de bureaux, il est exigé 2 places de stationnement par tranches de 100m² de surface hors-œuvre au-delà de 100m². La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut : Soit être autorisé à aménager, sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de constructions ou d'aménagement ; Soit justifier de l'application des dispositions de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du code de l'urbanisme",

Considérant que le projet prévoit la création de 4 logements pour une surface créée par changement de destination de 150 m²,
Considérant l'absence de plan masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisme ne permettant pas de localiser la création de 4 places de stationnement à usage exclusifs des logements créés,
Considérant, dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB12 susmentionné,

Considérant que l'article R 431-36 du code de l'urbanisme dispose que : *"Lorsque la déclaration porte sur un projet de création ou de modification d'une construction et que ce projet est visible depuis l'espace public ou que ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le dossier comprend également les documents mentionnés aux c et d de l'article R. 431-10",*

Considérant que l'article R431-10 du code de l'urbanisme dispose que : *" 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 de 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 dossier ne comprend pas le plan des façades du projet avant et après travaux,
Considérant l'absence de document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement,
Considérant que le projet ne comporte pas de photographies depuis la voie publique permettant de situer le terrain dans le paysage proche, le paysage lointain et les constructions environnantes,

Considérant que l'article R. 431-14 du code de l'urbanisme dispose que : *"Lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement, la notice mentionnée à l'article R. 431-8 indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux".*

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords de monuments historiques,
Considérant l'absence de notice descriptive précisant l'état initial du terrain, de ses abords et de ses constructions existantes, les travaux extérieurs projetés ainsi que la composition et le volume des constructions existantes et futures (un devis est insuffisant),

ARRETE

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

Fait à NOEUX LES MINES, le 2 octobre 2026

Le Maire,

Serge MARCELLAK,

Par délégation du Maire,
M. Jacques SWITALSKI, Adjoint



Observations :

- si une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme était déposée, il conviendra de respecter les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France émises dans son avis en date du 26/09/2026, ci-joint annexé.
- si une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme était déposée, il conviendra également de reprendre l'intégralité des parcelles constituant l'unité foncière du projet (parcelle 487 notamment)

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 télerecours 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

Affaire suivie par le service mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols de la C.A.B.B.A.L.R

