

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 17/12/2025 et complété le 19/01/2026	
Par :	SARL MILLE ET UNE ENERGIES représentée par Monsieur BRILLON FABIEN
Demeurant à :	36 RUE DE L'ABBE JERZY POPIELUSKO 62300 LENS
Pour :	Isolation thermique par l'extérieur
Sur un terrain sis à :	51 Rue du Marechal Leclerc 62150 HOUDAIN
Cadastré :	AE 422

Référence dossier
N° DP 062 457 25 00076

N° 2026-039

Le Maire,

Vu la Déclaration préalable,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu les articles L. 152-5 et R. 152-5 et suivants du code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de HOUDAIN approuvé le 19/09/2018, 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 le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 06/01/2026,
Vu les pièces complémentaires reçues en date du 19/01/2026,

Considérant que l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme énonce que « La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectuées dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme »

Considérant que l'article UB6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
 - soit en retrait d'alignement si une des façades limitrophes est en retrait. Le recul de la façade sur rue par rapport à la voie donnant accès au terrain doit être au minimum de 6 m et au maximum de 12 m.
 - soit dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante, la construction en continuité de construction existante est permis.
 - soit pour les constructions d'activités, commerciales, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement
 - le long des berges. Aucune construction, ni clôture ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.
- Dispositions particulières : En secteur UBe, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre Pour les constructions dans le périmètre patrimonial de l'Unesco et identifiées au titre du L151-19 : Pour préserver la morphologie originale des cités minières, les nouvelles constructions doivent respecter l'alignement des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi les constructions situées sur des terrains contigus du terrain d'assiette du projet sont implantées selon les reculs différents, une implantation en harmonie avec l'une des constructions peut être imposée. Dans le cas où les deux constructions voisines les plus proches ne sont pas d'origine minière, un alignement moyen sera recherché. D'une manière générale, les annexes, extensions et dépendances doivent être peu visibles depuis le domaine public. Elles ne doivent pas être implantées avec une marge de recul inférieur à celle de la construction principale ».

Considérant que la façade de la construction existante est implantée avec un retrait initial inférieur à 6 M (à 5.75m) de l'alignement et que le projet consiste en la pose d'une isolation thermique par l'extérieur d'une épaisseur de 12cm

Considérant que les travaux ont pour effet de porter la marge de recul de la façade avant de la construction principale à 5.63m de l'alignement.

Considérant que ce projet réduit la marge de recul par rapport à l'alignement de la rue du Maréchal Leclerc à une distance inférieure à celle exigée par la règle susvisée, et de fait aggrave la non-conformité initiale à l'article UB6 susmentionné,

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme

Considérant que l'article UB7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que :

« 1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, si les parties de la construction, aile, extension ou annexe, sont non contiguës aux limites séparatives latérales, elles seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres. [...],

Considérant que l'Article R111-17 du code de l'urbanisme dispose que « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres »,

Considérant que le pignon Droit de la construction existante est implanté avec un retrait initial avant travaux à 3m88 de la limite séparative droite et que le projet consiste en la pose d'une isolation thermique par l'extérieur d'une épaisseur de 12 cm,
Considérant que la hauteur du pignon Est de 8m50 et qu'au regard de l'article R11117 susmentionné, La distance entre le pignon droit et la limite séparative droite après travaux doit être égal à 4.25minimum,
Considérant que les travaux ont pour effet de porter la distance entre le pignon droit du bâtiment et la limite séparative droite à 3m76 et de fait aggrave la non-conformité initiale aux articles ci-dessus susmentionnés,
Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme

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 graphiques 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 document graphique d'insertion du projet dans le paysage après travaux ne montre aucune modification des façades du bâtiment concerné par les travaux,
Considérant l'incohérence de ce document avant/après travaux au regard des travaux projetés et présentés dans les autres pièces du dossier,

ARRETE

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

Fait à HOUDAIN, le

Le Maire,
Isabelle RUCKEBUSCH,



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 télérécurse 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).

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