

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 18/02/2026	
Par :	Madame BACHELET RACHEL
Demeurant à :	50 PL DE LA GARE 62150 HOUDAIN
Pour :	Construction d'un abri à bois
Sur un terrain sis à :	663 rue de la Gare 62150 HOUDAIN
Cadastré :	AN 579

Référence dossier
N° DP 062 457 26 00012

2026.A33

Le Maire,

Vu la Déclaration préalable,
 Vu le 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;

Considérant l'article R 421-1 du code de l'urbanisme qui dispose que : " Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception : a) Des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ; b) Des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 ainsi qu'à l'article R.427-7 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable."

Considérant que le présent dossier consiste en la construction d'un abri à bois d'une emprise au sol de 11m²,
 Considérant qu'une déclaration préalable portant le n° DP 062 457 26 00011 a été déposée simultanément à la même date et sur la même unité foncière et a pour objet la construction d'un abri de jardin d'une emprise au sol de 12m²,
 Considérant que ces deux dossiers constituent un projet unique créant une emprise au sol totale de 23m²,
 Considérant que le fait de scinder ces projets de construction de telle sorte que chaque dossier présente une surface de plancher inférieure à 20m² n'est pas régulier,
 Considérant dès lors que le permis de construire est requis,

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 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. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans les autres cas, à 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 3 mètres. Dispositions particulières : En secteur UBI, cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics».

Considérant que le plan de masse joint au dossier, situe le projet à 1,55 mètres de la limite de fond de parcelle (à l'Ouest selon l'orientation du plan de masse joint), et à 0,73 mètre de la limite séparative latérale droite (au Nord),
 Considérant que le projet n'est ni implanté en limites de propriété, ni respectivement à 3 mètres (par rapport à la limite Ouest) ni à 2 mètres (par rapport à la limite Nord),
 Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB7 du règlement du PLU susvisé,

Considérant que l'article R. 431-36 du code de l'urbanisme dispose que :« Le dossier joint à la déclaration comprend : (...) b) Un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante (...) »,

Considérant d'une part, que le plan de masse fourni ne fait pas apparaître le terrain dans son intégralité (façade avant du terrain et voirie manquantes),

Considérant d'autre part, que les délimitations de l'unité foncière représentées sur le plan de masse joint, sont différentes de celles figurant sur le plan que vous avez joint à la demande et nommé « extrait du plan cadastral » (l'angle situé à l'Ouest est en "biais" sur le cadastre et en angle droit sur le plan de masse projeté),

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 les plans des façades et des toitures du projet,

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

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 alors que le projet est visible depuis le domaine public,

Considérant que l'article R. 431-35 du code de l'urbanisme dispose que : *« La déclaration préalable précise : [...] d) S'il y a lieu, la surface de plancher et la destination et la sous-destination des constructions projetées définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; [...] »*,

Considérant que la surface de plancher existante renseignée au cadre 4.4 *« Destination, sous-destinations des constructions et tableau des surfaces »* n'inclut pas la surface de plancher de l'abri de jardin de 12m² pourtant reprise au cadre 4.3 *"Emprise au sol avant travaux,"*

ARRETE

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

Fait à HOUDAIN, le 17 mars 2026



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 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).

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