

Demande déposée le 07/05/2025 et complétée le 13/08/2025 et le 18/08/2025		N° DP 059 266 25 00028
Affichée en mairie le 09/05/2025		
Par :	Monsieur DEFENIN ANATOLE	Surface de plancher existante : 216m²
Demeurant à :	20 RUE DU RIEZ 59133 CAMPHIN EN CAREMBAULT	
Sur un terrain sis à :	60 Rue du Marais 59147 Gondecourt 266 AH 244, 266 AH 245, 266 AH 417	Surface de plancher supprimée : 135m²
Nature des Travaux :	RÉHABILITATION D'UN HANGAR À USAGE PROFESSIONNEL	

Le Maire de la Ville de Gondecourt

Vu la déclaration préalable présentée le 07/05/2025 par Monsieur DEFENIN ANATOLE,
Vu l'objet de la déclaration,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L et R 421-1 et suivants,
Vu le PLU approuvé le 29/05/2013, modifié le 02/10/2014, révisé le 28/02/2017, modifié le 26/03/2019, le 27/03/2023, le 03/07/2023, et le 18/11/2024,

Vu la Déclaration préalable n° 059 266 24 00055 accordé le 01/08/2024,

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 13/08/2025 et le 18/08/2025,

Considérant que l'article R 421-14 du Code de l'Urbanisme 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](#) ;

[...] »

Considérant que le projet consiste en la réhabilitation d'un ancien garage en un local professionnel,

Considérant que le projet entraîne une suppression du clos et couvert par la dépose de la toiture (charpente et couverture), une modification importante de l'aspect extérieur des murs porteurs avec la création d'ouvertures ainsi qu'une surélévation des murs porteurs,

Considérant que l'ensemble de ces travaux tendent à considérer que le projet ne consiste pas en une réhabilitation de la construction existante mais en une démolition et en une construction d'un nouveau bâtiment,

Considérant que s'agissant d'une nouvelle construction d'une emprise d'environ 135 m², le projet nécessite le dépôt d'un permis de construire conformément à l'article R 421-14 du Code de l'Urbanisme suscité,

Considérant que l'article UB 7 du Plan Local d'Urbanisme dispose que : « *Au-delà d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.*

Toutefois une implantation en limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de la toiture 45°. »

Considérant que le projet prévoit la surélévation des murs de la construction, en limite séparative à une hauteur supérieure à 3.20 mètres,

Considérant ainsi que le projet vient aggraver la non-conformité de la construction aux dispositions de l'article UB7 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que l'article UB13 du Plan Local d'Urbanisme dispose que : « *Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.* »

Considérant que le projet prévoit la suppression de la végétation présente sur le terrain objet de la présente demande sans prévoir son remplacement,

Considérant ainsi que le projet n'est pas conforme à l'article R 421-14 du Code de l'Urbanisme et aux articles UB7 et UB13 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant donc qu'il y a lieu de refuser la présente demande,

ARRETE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'opposition.

Observation(s) :

Le terrain se situe en secteur d'aléa *moyen/fort* au retrait-gonflement des argiles.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 impose **la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles** :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;

-au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.



Ainsi, face à la prépondérance de l'enjeu vis-à-vis de l'augmentation des aléas climatiques, il est porté à la connaissance du pétitionnaire les mesures préventives édictées par le BRGM (<https://www.brgm.fr/fr/actualite/dossier-thematique/risques-amenagement-territoire-retrait-gonflement-argiles>).



Gondécourt, le 8 septembre 2025


Le Maire,
Régis BUÉ

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.

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. Le tribunal administratif peut-être saisi au moyen de l'application informatique télérécurse citoyens accessible par le biais du site : www.telerecours.fr.

