

|   |  |
|---|--|
| Demande déposée le 11/02/2026 et complétée le |  |
| Affichée en mairie le 13/02/2026              |  |
| Par :   | Monsieur Daoudi Imad   |
| Demeurant à :                                 | 30 Avenue Jean Jaurès<br>59174 LA SENTINELLE   |
| Sur un terrain sis à :                        | Rue de la Fosse Baudet<br>59147 Gondecourt<br>266 AE 295, 266 AE 296                         |
| Nature des Travaux :                          | LE PROJET PRÉVOIT LA CONSTRUCTION DE<br>DEUX MAISONS INDIVIDUELLES SUR UNE<br>MÊME PARCELLE. |

N° PC 059 266 26 00003

Surface de plancher existante :  
0 m<sup>2</sup>

Surface de plancher créée :  
204,6 m<sup>2</sup>

Surface de plancher supprimée :  
0 m<sup>2</sup>

Destination : **Habitation -  
Logement**

### Le Maire de la Commune de Gondecourt

Vu la demande de permis de construire présentée le 11/02/2026 par Monsieur Daoudi Imad,  
Vu l'objet de la demande,

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 consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 19/02/2026,  
Vu l'avis de NOREADE en date du 26/02/2026,  
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 11/03/2026,  
Vu l'avis de la DRAC - Service Archéologie en date du 15/03/2026,  
Vu l'avis du CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU NORD - Direction de la Voirie en date du 10/03/2026,

**Considérant** l'article UB7 régissant les implantations par rapport aux limites séparative dispose que : « *que Dans une bande de quinze mètres à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, la construction doit s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.* »,

Considérant que le projet consiste en la création de deux maisons individuelles en zone UB-S1,

Considérant qu'une partie de la première maison, celle à l'avant de la parcelle, est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative,



Considérant que l'article UB7 régissant les implantations par rapport aux limites séparative 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 la deuxième maison est implantée en limite séparative, au-delà de la bande des 15 mètres à compter de l'alignement,

Considérant que la maison fait plus de 3m20 à l'acrotère,

Considérant que le projet est non conforme à l'article UB7 du Plan local d'Urbanisme,

Considérant que l'article UB11 dispose que : « *Les clôtures à l'alignement doivent être constituées soit :*  
- *par des haies vives composées d'essences locales éventuellement accompagnées par des grilles/grillages.*  
- *Soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0.80 mètre. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.* »,

Considérant que le projet prévoit un portail opaque et que le portail est un élément de la clôture,

Considérant que le projet est non conforme à l'article UB11 du Plan local d'Urbanisme,

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

### **ARRETE**

**Article unique** : Le présent Permis de Construire est **REFUSE**.

#### **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 05/05/2026

Le Maire,

Régis BUÉ

Affiché en mairie le : 07/05/2026

*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 : 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 telerecours citoyens accessible par le biais du site : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Un recours gracieux auprès de l'auteur de la présente décision ou un recours hiérarchique auprès du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État, peuvent aussi être engagés à compter du début du délai de recours contentieux susmentionné. Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

