

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 01/08/2025	
Par :	Monsieur CARRE Sylvain
Demeurant à :	10 rue de la géhanie 62150 HOUDAIN
Pour :	Extension d'un garage et changement du sens de la pente de toiture
Sur un terrain sis à :	10 rue de la Géharie 62150 HOUDAIN
Cadastré :	AP 112

Référence dossier
N° DP 062 457 25 00051

2025.466

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 des zones UB et UBi ;

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 L.421-6 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.* » ;

Considérant que l'article 2.2 du titre III-3 du règlement de la zone vert foncé du PPRI susvisé dispose que

« **2.2 - Sont autorisés sous réserve de prescriptions (...)**

2.2.e - Les garages

Règles d'urbanisme

- **la surface sera limitée à 20 m² d'emprise en sol soustrayant du volume à l'inondation, pour un garage et par unité d'habitation**
- **la construction sera autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du PPRI.**

Règle de la construction

- **la réalisation du projet permettra le maintien en état des fonctionnalités et utilités pendant et après l'inondation (énergie, communication, choix des matériaux...)**

Règle d'exploitation et d'utilisation

- **ne seront en aucun cas utilisés comme pièce de sommeil**

Recommandation

- **le premier niveau de stationnement du garage sera situé au-dessus de la cote de référence » ,**

Considérant que la parcelle se situe en zone vert foncé au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Lawe correspondant à une zone non urbanisée, et est exposée à un aléa de référence « Fort écoulement » ;

Considérant que le projet porte sur la construction de l'extension d'un garage créant une emprise au sol supplémentaire de 23m², et dépassant les possibilités de construction définies par le règlement du PPRI susmentionné ;

Considérant, dès lors, que ce projet n'est pas conforme aux dispositions de cet article ;

Considérant que l'article R. 431-35 du code de l'urbanisme dispose que : « La déclaration préalable précise :

- a) L'identité du ou des déclarants, qui comprend son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique ;
- b) La localisation et la superficie du ou des terrains ;
- c) La nature des travaux ou du changement de destination ;
- 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 ;
- e) (Abrogé) ;
- f) S'il y a lieu, que les travaux portent sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement ;
- g) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet soumis à autorisation environnementale en application de l'article L. 181-1 du code de l'environnement ;
- h) S'il y a lieu, que les travaux doivent faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement ;
- i) S'il y a lieu, les demandes d'autorisation et les déclarations dont le projet a déjà fait l'objet au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme ;
- j) S'il y a lieu, que le projet est soumis à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue à l'article L. 712-3 du code de l'énergie ;
- k) Lorsque le projet porte sur un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol, sa puissance crête ainsi que la destination principale de l'énergie produite.

La déclaration comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R*423-1 pour déposer une déclaration préalable.

Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente.»

Considérant que le formulaire cerfa joint au dossier ne mentionne pas toutes les parcelles constituant l'unité foncière ;

Considérant que le tableau des surfaces indique une surface de plancher existante et créée, alors que le garage n'est pas constitutif de surface de plancher mais uniquement d'emprise au sol ;

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 que le plan de masse fourni ne fait pas apparaître les distances entre le projet et le cours d'eau ;

ARRETE

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

Fait à HOUDAIN, le 27 août 2025

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 (articles R.600-1 du Code de l'Urbanisme). 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. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

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.

ATTENTION l'autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers (article R.600-2 du Code de l'urbanisme). Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme au plus tard 15 jours après le dépôt du recours (article R.600-1 du Code de l'urbanisme).
- 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