



REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 07/05/2026	N° PC 062 516 26 00014
Par : Madame RIMALI RAJA	
Demeurant à : 195 RUE BLERIOT 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	
Pour : Modifications de l'aspect extérieur et surélévation du bâtiment, création d'un nouveau volume	
Sur un terrain sis à : 195 Boulevard de Paris 62190 LILLERS	
Cadastré : BD 606	

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme révisé le 11/03/2014 et modifié les 13/07/2017 et 10/02/2026, et notamment le règlement de la zone UB,

Vu le Plan de Prévention des Risques et Inondation (PPRI) de la vallée de la Clarence prescrit en date du 11 décembre 2019 et approuvé le 4 février 2022,

Considérant que l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme énonce 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 [...] »,

Considérant que l'article 2.2.c du Titre III-3 du règlement de la zone bleu foncé du PPRI susvisé, relatif aux extensions et aux annexes (hors activités économiques), dispose que : « 2 – Article 2 : Les projets nouveaux liés à l'existant [...] »

2.2 – Sont autorisés sous réserve de prescriptions [...]

2.2.c – Les extensions et les annexes (hors activités économiques)

Règles d'urbanisme

- Les surfaces de plancher seront situées au-dessus de la cote de référence
- L'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation de l'extension ou de l'annexe est limitée à 20 m²
- Pas de cave ni de sous-sol [...],

Considérant que la parcelle se situe en zone bleu foncé au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Clarence correspondant à une zone urbanisée, et est exposée à un aléa de référence « Accumulation moyenne », avec une cote de référence à 27,87m NGF,

Considérant que le projet porte sur la réalisation d'une extension horizontale et d'une extension verticale ayant pour effet de créer une surface de plancher de 79 m², soit supérieure à la surface de 20m² maximale autorisée,

Considérant suivant le plan en coupe fourni que l'extension horizontale projetée aurait une rehausse de 0,50m par rapport au Terrain Naturel, soit à une cote NGF de 26,60 mètres, qui est donc inférieure au-niveau de la cote de référence reprise au plan de zonage du PPRI,

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

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 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 : « Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle.

L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

Des modulations peuvent être admises pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement :

- soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement ;

- soit, en cas de « dent creuse », par rapport à l'une des constructions voisines.

Si les constructions voisines constituent un front bâti continu, la façade avant devra obligatoirement respecter l'alignement du front bâti continu. Il est néanmoins également possible de s'implanter en retrait, sous réserve d'un traitement architectural de la continuité sur rue par un élément de liaison (portail, mur...) ».

Considérant suivant le plan de masse initial fourni que l'habitation existante est implantée avec un retrait minimum de 1,64 mètre par rapport à l'alignement (limite entre le domaine privé et le Boulevard de Paris), lequel est différent du retrait des habitations voisines, Considérant qu'il est prévu, dans le cadre du projet de surélévation, de modifier la toiture de l'habitation en créant notamment un débord en façade avant supérieur à celui existant,

Considérant par conséquent que les travaux auront pour effet de diminuer le recul du bâtiment existant vis-à-vis de la voie publique, Considérant dès lors que le projet aggrave la non-conformité initiale du bâtiment, qui ne respecte pas les dispositions de l'article UB6 du règlement du PLU susvisé,

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 :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Les nouvelles constructions ou extensions des installations agricoles devront observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles voisines situées hors zone agricole.

Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article 6.

Lorsque la largeur de la parcelle mesurée à l'alignement sur rue est supérieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- soit lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

- soit s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.

Implantation en retrait

En cas de retrait, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points

($H = 2 L$).

Dans tous les cas, **la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.**

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 9m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension est possible dans le prolongement du bâtiment à condition que l'extension respecte le recul minimum du bâtiment existant. ».

Considérant que le faitage résultant de la surélévation de la maison sera implanté avec un retrait de 2,39m de la limite séparative gauche, soit avec un recul inférieur à 3m,

Considérant par ailleurs que le mur arrière de l'extension horizontale projetée n'est pas implanté perpendiculairement à la limite séparative gauche de propriété et forme avec celle-ci un angle aigu,

Considérant par conséquent qu'une partie de la façade arrière de cette extension est implantée avec un retrait inférieur à 3m de la limite séparative gauche de propriété,

Considérant en outre qu'il apparaît sur le plan de masse projeté fourni que le volume créé à l'arrière ne s'implante pas strictement sur la limite séparative latérale gauche, et empiète sur la parcelle voisine cadastrée BD n°605, laquelle ne fait pas partie des références cadastrales du terrain (au niveau de l'angle arrière gauche de l'extension horizontale),

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. 431-8 du code de l'urbanisme dispose que : « Le projet architectural comprend une notice précisant : 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ; d) Les matériaux et les couleurs des constructions ; e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ; f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ; 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 qu'aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « 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 en 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 [...] »,

Considérant que le dossier ne comprend pas le plan de la façade latérale droite de l'extension et le plan des pignons droit et gauche de l'habitation surélevée qui seront partiellement visibles après travaux,

Considérant que les plans de la façade avant, l'insertion graphique et les photographies avant travaux fournis sont incohérents, faisant apparaître des modèles, des dimensions et des localisations différents des menuiseries avant travaux et après travaux,

Considérant que les plans de la façade avant fournis semblent faire apparaître la démolition d'un pan de mur situé sur la gauche, lequel semble correspondre à la construction voisine, incohérente avec les autres pièces fournies,

Considérant que les plans de toiture indiquent un degré de pente de 173,21% à l'arrière de la construction, incohérent avec les informations apparaissant dans les autres pièces du dossier,

Considérant que les matériaux et les couleurs utilisés ne sont pas indiqués dans leur ensemble dans la notice descriptive et sur les plans des façades fournis (fenêtres de toit, revêtement du parpaing),

Considérant que l'insertion graphique fournie fait apparaître un soubassement en façade avant, lequel n'est pas repris sur le plan de la façade projetée,

ARRETE

Article UNIQUE : La demande de Permis de construire est **REFUSEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à LILLERS, le 03 JUL 2026

Le Maire,
Raphaël ERALDI,



E. a. l.

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 télerecours 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).

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.

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 CABBALR