



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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Dossier déposé le 23/06/2026		N° PC 062 516 26 00015
Par :	Monsieur HERLEM Jean Claude	
Demeurant à :	5 rue des sources 63700 MOUREUILLE	
Pour :	Démolition d'une annexe, extension de l'habitation et modification des menuiseries	
Sur un terrain sis à :	7 Rue d'Ecquedecques 62190 LILLERS	
Cadastré :	BI 31, BI 32	

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. 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 :

"(...) 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 projet porte sur la construction d'une extension d'une hauteur de 3.80 mètres au point le plus haut, implantée à une distance minimale de 2.31 mètres de la limite séparative droite,

Considérant que cette extension est bordée d'un préau d'une hauteur inférieure dont les poteaux ne sont pas implantés en limite séparative,

Considérant que cette construction légère et aisément démontable ne peut être regardée comme un élément indissociable du bâtiment, et qu'elle constitue un artifice de construction,

Considérant par conséquent, que le préau constitue un simple artifice architectural qui ne saurait en aucun cas justifier d'un adossement à la limite séparative en exonérant l'extension du respect de la marge d'isolement requise, et ce en tout point de la longueur de la façade latérale droite,

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB7 du règlement du PLU susvisé,

Considérant que l'article UB9 "Emprise au sol" du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : "L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface des terrains pour les parcelles d'une superficie supérieure à 150m²."

Considérant que le formulaire cerfa mentionne deux parcelles constituant une unité foncière d'une superficie 166m²,
Considérant que l'extension projetée et le préau représentent une emprise au sol d'environ 59 m², portant, après démolition et réalisation des travaux, l'emprise au sol totale des constructions à environ 131 m²,
Considérant qu'il en résulte que l'emprise au sol des constructions après travaux excède 60 % de la superficie de l'unité foncière,
Considérant, dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB9 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant que l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme dispose que : « La demande de permis de construire précise :
a) L'identité du ou des demandeurs, 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) L'identité de l'architecte auteur du projet, sauf dans les cas prévus à l'article R.431-2 ;
c) La localisation et la superficie du ou des terrains ;
d) La nature des travaux ;
e) La destination des constructions, par référence aux différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ;
f) La surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 (...) ».

Considérant que le projet porte sur la construction d'une extension et d'un préau, et que le formulaire cerfa ne fait pas état de l'emprise au sol du préau.

Considérant, en outre, que le formulaire cerfa fait état d'une surface de plancher existante et supprimée relevant de la sous-destination « entrepôt », alors que les locaux concernés constituent en réalité des dépendances à usage d'habitation.

Considérant que l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme dispose que : « Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement. Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder. Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan »

Considérant que le plan de masse joint au dossier représente l'agencement du rez-de-chaussée, et non pas l'emprise de l'ensemble des constructions (toitures), qu'il n'est pas coté en 3 dimensions, et qu'il ne représente pas le préau et ne comporte aucune cote permettant d'en déterminer les dimensions.

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 ».

Considérant que la notice descriptive jointe au dossier ne fait pas mention de la construction du préau ni du changement des menuiseries,

Considérant que l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme énonce que « Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : du code de l'urbanisme (...) d) Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation ».

Considérant que le projet nécessite la réalisation d'un système d'assainissement non collectif,

Considérant que le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif n'est pas joint au présent dossier,

Considérant que l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme dispose que : « Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : [...] j) l'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R.122-24-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou l'attestation de respect de la réglementation thermique, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R.122-22 du même code[...] ».

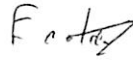
Considérant que l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique jointe au dossier semble avoir fait l'objet de modifications postérieurement à son établissement.

ARRETE

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

Fait à LILLERS, le 28 JUIL. 2026

Le Maire,
Raphaël ERALDI,



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).

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