



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

**DESCRIPTION DE LA DEMANDE**

Dossier déposé le 21/07/2026

Par : Monsieur WEPPE Alan  
 Madame MASSON Marine,

Demeurant à : 133 rue Principale  
 62190 LILLERS

Pour : démolition d'un garage existant,  
 extension de l'habitation,  
 construction d'un garage, abri de jardin

Sur un terrain sis à : 133 Rue Principale Ham d'Orgeville  
 62190 LILLERS

Cadastré : ZY 233, ZY 234

**Référence dossier**

**N° PC 062 516 26 00019**

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 UC,

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. 431-1 du code de l'urbanisme dispose que : « Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire. » Considérant que l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme dispose que: »Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes : a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ; b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ; c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés. La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles. Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article. »,

Considérant que le formulaire cerfa déclare une surface de plancher créée de 97.70m²,

Considérant dès lors que le recours à l'architecte est requis,

Considérant que le numéro de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes figurant sur le formulaire cerfa est erroné et ne permet pas de vérifier l'authenticité du dépôt du projet à l'ordre des architectes,

Considérant que les pièces du permis de construire susvisé ne sont pas visées par l'architecte (pas de cachet ni signature sur les pièces graphiques et écrites),

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 1.2. du Titre III-9 du règlement du PPRI susvisé, relatif aux dispositions applicables en zone blanche dispose que :

« 1 - Article 1 : Les projets nouveaux et liés à l'existant (...)

1.2. - Projets localisés à l'intérieur de la zone périphérique des plaines alluviales : les projets nouveaux sont autorisés à condition de :

- respecter la gestion des eaux pluviales définies à l'article 2
- **que la cote du premier niveau de plancher soit calée 20 centimètres au-dessus du terrain naturel**
- pas de cave ni de sous-sol »,

Considérant que la parcelle se situe en zone blanche au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Clarence, dans un secteur en dehors d'une zone d'aléa correspondant aux surfaces agricoles hors plaine inondable, forêts et zones urbaines sur les plateaux et les versants, ou aux zones de dépression qui acheminent un ruissellement non significatif, ou aux axes routiers de pente non significative et non compris dans la plaine alluviale, ou à la partie de plaine alluviale non concernée par un aléa c'est-à-dire les parties périphériques de ces plaines pour lesquelles la probabilité d'apparition d'une inondation dans l'année est inférieure à 1/100 ;

Considérant que le projet porte en partie sur la construction d'une extension de l'habitation ;

Considérant que le 1er niveau de plancher est situé à 15 cm au-dessus du terrain naturel soit inférieur aux 20cm prescrits ;

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 UC2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS » du règlement de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « (...)

En sus, dans les secteurs soumis au risque inondation répertoriés sur le plan de zonage :

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

Considérant que le projet prévoit la construction d'un bâtiment comprenant un abri de jardin en annexe de la construction principale dont le niveau de plancher est implanté à +0,15m par rapport au terrain naturel soit une cote inférieure à la rehausse minimale de +0,50m prescrite par les dispositions précitées ;

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UC2 du règlement du PLU susvisé ;

Considérant que l'article UC7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement de la zone UC 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 9m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> 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 prévoit la réalisation d'une extension d'un bâtiment dont la hauteur au faîtage est de 6,85 mètres au-dessus du terrain naturel implantée à une distance d'environ 0,88m de la limite séparative au droit de la façade arrière à laquelle se soustrait un débord de toiture de 0,20m alors que le bâtiment existant est implanté à 1,19m de cette même limite séparative ;

Considérant que cette extension n'est pas réalisée dans le prolongement du bâtiment existant et est implantée à une distance inférieure au recul de celui-ci par rapport à la limite séparative ;

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 les emprises au sol déclarées dans l'imprimé cerfa semblent correspondre à des constructions existantes non répertoriées sur les documents cadastraux (notamment le garage et l'abri ouvert);  
Considérant, l'incohérence des surfaces existantes et supprimées déclarées ne permettant pas une appréciation correcte de la situation existante du terrain et de ses constructions avant travaux ;

Considérant que le numéro de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes est erroné et ne permet pas de vérifier l'authenticité du dépôt du projet à l'ordre des architectes,

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 projet prévoit le maintien d'un abri ouvert existant qui n'est pas répertorié au cadastre ;

Considérant que le plan de masse ne fait ni apparaître les distances d'implantation entre le projet d'extension et la construction comprenant le garage et l'abri ouvert, ni les réseaux existants au droit du terrain ;

Considérant que l'article R 431-36 du code de l'urbanisme dispose que : "Lorsque la déclaration porte sur un projet de création ou de modification d'une construction et que ce projet est visible depuis l'espace public ou que ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le dossier comprend également les documents mentionnés aux c et d de l'article R. 431-10",

Considérant que l'article R431-10 du code de l'urbanisme dispose que : " 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 de 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 ; 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 l'absence d'une insertion du projet de garage ne permettant pas d'apprécier la situation du projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages,

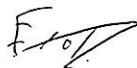
## ARRETE

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

Fait à LILLERS, le

03 AOUT 2026

Le Maire,  
Raphaël ERALDI,



### Observations :

Si une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme est déposée il conviendra de déclarer également l'abri ouvert existant non répertorié à ce jour dans les autorisations d'urbanisme

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](http://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*