



COMMUNE DE  
OYE PLAGE

ARRETE DE REFUS A UN PERMIS DE  
CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA  
COMMUNE

**DOSSIER N°PC 062645 25 00033**

Date de dépôt : 30/10/2025

<b>Demandeur :</b>	SCI ASOL représentée par ORGAER/LENGLET Abbygaelle/ Simon	<b>Surface de plancher créée :</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Demeurant à :</b>	301 Chemin des Salines 62215 Oye-Plage		
<b>Pour :</b>	Mise en place d'une Tiny House fixée au sol (non mobile) pour accueillir les adhérents de l'association "au delà du cancer" dans laquelle je suis engagée.  J'y organise différents projets notamment des balades équestre en main pour offrir des instants de répit aux personnes touchées par la maladie.  La tiny viendrait enrichir cette démarche en leur permettant de vivre des séjours bien-être au plus près de la plage. Lorsque la tiny house ne sera pas utilisée par l'association, elle sera proposée en location courte durée. dernier objectif sur ce terrain, mettre en place un distributeur automatique de pain car dans les Hemmes d'Oye nous n'avons pas de boulanger.		
<b>Sur un terrain sis :</b>	Rue Hemmes d'Oye 62215 OYE PLAGE	<b>Destination :</b>	habitation
<b>Référence(s) cadastrale(s) :</b>	AB431	<b>Nombre de logements créés :</b>	1
<b>Superficie du terrain :</b>	657,00 m <sup>2</sup>		

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 25/09/2018 et modifié le 18/09/2025

**Considérant l'article L431-1 du code de l'urbanisme** qui 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 l'article L 431-3 du code de l'urbanisme** qui dispose que: " Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, par dérogation à l'article L. 431-1, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles et les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Ces

caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions. Pour les constructions édifiées ou modifiées par les personnes physiques, à l'exception des constructions à usage agricole, la surface maximale de plancher déterminée par ce décret ne peut être supérieure à 150 mètres carrés.

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, les modèles types de construction et leurs variantes, industrialisées ou non, susceptibles d'utilisation répétée, doivent, avant toute commercialisation, être établis par un architecte dans les conditions prévues à l'article 3 de ladite loi et ce quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise."

**Considérant que** la demande de permis de construire est déposée par une personne morale qui n'est donc pas reprise dans les exceptions visées ci-dessus

**Considérant dès lors que** la personne morale est tenue de recourir à l'architecte

**Considérant que** la demande et les pièces du permis de construire susvisé ne sont ni établies, ni visées par un architecte.

**Considérant l'article R 111-37 du Code de l'urbanisme** qui dispose que :

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »

**Considérant l'article 1 de la zone UB du règlement du PLUI susvisé**, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites, qui dispose que sont interdits :

« • Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à l'usage public (à l'exception des installations de chantier),

- L'ouverture de toute carrière,
- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning, et le stationnement de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, pouvant nuire à la qualité du paysage,
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune,
- Les plans d'eau de plus de 1000m<sup>2</sup>.
- Les sous-sols »,

**Considérant que** l'implantation des constructions se situe en zone UB du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

**Considérant que** le projet consiste en l'installation d'une tiny house destinée à accueillir des séjours de courte durée,

**Considérant qu'une** tiny house, même ayant perdu ses moyens de mobilité, constitue une construction légère facilement démontable,

**Considérant que** la tiny house objet de la présente demande sera utilisée de manière temporaire et pour un usage relevant des loisirs,

**Considérant que** par conséquent la construction envisagée doit être considérée comme une habitation légère de loisirs telle que définie à l'article R111-37 susvisé,

**Considérant que** l'installation d'une habitation légère de loisirs n'est pas autorisée par le règlement du PLUI précité,

**Considérant l'article UB13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé** qui dispose que :

« STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements et de changement de destination en construction d'habitation. »

**Considérant que** les pièces et plans du dossier ne précisent pas le nombre de places de stationnement prévu et qu'ainsi la conformité du projet avec l'article UB13 précité ne peut être vérifiée ;

**Considérant l'article UB15 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** qui dispose que :

*« DESSERTE PAR LES RÉSEAUX*

*A. Alimentation en eau potable*

*Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.*

*B. Assainissement*

*Eaux usées domestiques :*

*Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques suivantes :*

*- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.*

*- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.*

*- Le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.*

*Eaux résiduaires des activités :*

*Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.*

*Eaux pluviales :*

*Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.*

*Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...*

*Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).*

*Sont autorisées et encouragées les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques.*

*C. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

*Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique. »*

**Considérant que** les pièces et plans du dossier n'indiquent pas la desserte du projet aux différents réseaux et qu'ainsi la conformité du projet avec l'article UB15 précité ne peut être vérifiée ;

**Considérant l'article R431-9 du code de l'urbanisme** qui 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 cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan. »*

**Considérant** l'insuffisance du plan de masse fourni ;

**Considérant l'article R431-10 du code de l'urbanisme** qui 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 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 ;*

*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 du plan en coupe et l'insuffisance des plans de façades et du document graphique ;

**Considérant l'article R431-16 du code de l'urbanisme** qui dispose que :

« Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...)

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 ; (...)

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** l'absence d'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif

**Considérant** l'absence de l'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale

## ARRETE

Article 1 : La demande susvisée est **refusée**.

Fait à OYE PLAGE,



Signé électroniquement par : Olivier  
MAJEWICZ  
Date de signature : 27/11/2025  
Qualité : Maire de la ville de OYE  
PLAGE

---

### INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

---

#### DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification, 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. 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.