



COMMUNE DE  
EPERLEQUES

DECISION D'OPPOSITION A UNE  
DECLARATION PREALABLE  
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA  
COMMUNE

**DOSSIER N°DP 062297 25 00001**

Date de dépôt : 09/01/2025

<b>Demandeur :</b>	MICHAEL MIGNOT	<b>Surface de plancher existante :</b>	108,60 m <sup>2</sup>
<b>Demeurant à :</b>	18 Chemin de la Vlotte 62910 Éperlecques	<b>Surface de plancher créée :</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Pour :</b>	Construction d'un carport et modification d'un garage	<b>Surface de plancher démolie :</b>	m <sup>2</sup>
<b>Sur un terrain sis :</b>	18 Chemin de la Vlotte 62910 EPERLEQUES	<b>Destination :</b>	Habitation
<b>Référence(s) cadastrale(s) :</b>	B122, B554, B716, B122	<b>Nombre de logements créés :</b>	
<b>Superficie du terrain :</b>	9 220,00 m <sup>2</sup>	<b>Nombre de logements démolis :</b>	

Le Maire,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 24/06/2019 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation du Marais Audomarois approuvé le 05/11/2024.

● **Considérant l'article L 421-9 du code de l'urbanisme** qui dispose que :

« *Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.*

*Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :*

1° *Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;*

2° *Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;*

3° *Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;*

4° *Lorsque la construction est située sur le domaine public ;*

5° *Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;*

6° *Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement ;*

7° *Lorsque la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme. »*

● **Considérant l'article R421-17 du code de l'urbanisme** qui dispose que : « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R\*421-14 à \*R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :*

a) *Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;*

b) *Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même*

destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ;

c) Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

– une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

– une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R\*431-2 du présent code.

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher. »

**Considérant que le projet consiste en la modification d'un garage,**

**Considérant que le garage existant a été édifié sans autorisation d'urbanisme.**

**Considérant qu'au vu de l'article L421-9 du code de l'urbanisme précité, la construction est irrégulière au regard du droit de l'urbanisme.**

**Considérant qu'il convient de régulariser l'ensemble de la construction.**

**Considérant alors que, le projet consiste en la construction d'un nouveau garage de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;**

**Considérant que cette emprise est supérieure à l'emprise maximale (20m<sup>2</sup>) requise pour entrer dans le champ d'application de la déclaration préalable ;**

**Considérant dès lors que le projet nécessite le dépôt d'une demande de permis de construire conformément à l'article R421-17 précité ;**

● **Considérant que** le projet s'implante en zone bleu au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du Marais Audomarois susvisé,

● **Considérant que l'article 2.2 - Sont autorisés sous réserve de prescriptions du règlement du PPRI dispose que:**

« **2.2.d - Les garages**

**Règles d'urbanisme**

• la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour un garage 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 un retour rapide des fonctionnalités et utilités après l'inondation (énergie, assainissement, communication, choix des matériaux...)

**Règle d'exploitation et d'utilisation**

• ne seront en aucun cas utilisés comme locaux de sommeil

**Recommandation**

• le garage sera situé au-dessus de la cote de référence

**2.2.e - Les carports et pergolas**

**Règle d'urbanisme**

• la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour une structure et par unité d'habitation

### **Règles de la construction**

- seront transparents hydrauliquement
- seront ancrés au sol"

**Considérant que** le projet consiste en la construction d'un nouveau garage de 42 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un carport de 26.97 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Considérant que le projet ne respecte pas le règlement du PPRi du Marais audomarois précité ;

• **Considérant l'ARTICLE UDb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**, du plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui dispose que :

«Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

*I - Implantation sur limites séparatives*

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de l'article UDb 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

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

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;

b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;

c) sur une profondeur supplémentaire maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur sus-mentionnée - et à condition :

- qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative,
- que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle  $H \leq L + 3$  mètres).»

**Considérant que d'une part le projet consiste en la construction d'un carport en limite séparative**

**Considérant que le carport possède une gouttière sur sa façade Ouest se trouvant en limite séparative et qu'ainsi le carport ne s'implante pas en tout point en limite séparative (au niveau de sa toiture et des poteaux).**

**Considérant que d'autre part, le projet consiste en la construction d'un nouveau garage**

**Considérant que le garage s'implante en limite séparative au-delà de la bande des 20m**

**Considérant que les projets ne respectent pas l'article UDb7 précité,**

• **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 ;

**Considérant l'absence des plans de façade avant travaux du garage**

## ARRETE

### Article 1 : Il est fait opposition à la déclaration préalable

Fait à EPERLECQUES, le 29 JAN. 2025



Le Maire  
Nom, Prénom  
DENIS Lauxent.

### OBSERVATIONS PARTICULIERES :

---

#### 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. 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.