



COMMUNE DE  
EPERLECCQUES

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

**DOSSIER N°DP 062297 25 00005**

Date de dépôt : 22/01/2025

<b>Demandeur :</b>	Vincent GOMBER	<b>Surface de plancher existante :</b>	388,23 m <sup>2</sup>
<b>Demeurant à :</b>	20 Rue de Wervicq 59166 Bousbecque	<b>Surface de plancher créée :</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Pour :</b>	Création d'une terrasse couverte , murs en briques identiques à l'existant et toiture plate  réfection complète de la toiture en tuiles TC noir satiné  modification de certaines ouvertures suite au nouvel agencement intérieur  rénovation de la maçonnerie  rénovation du soubassement en pierre bleue		
<b>Sur un terrain sis :</b>	33 RUE SAINT PIERRE 62910 EPERLECCQUES	<b>Destination :</b>	Habitation
<b>Référence(s) cadastrale(s) :</b>	AB134	<b>Nombre de logements créés :</b>	
<b>Superficie du terrain :</b>	18 191,00 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 ;

**Considérant l'article L151-19 du code de l'urbanisme** qui dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monument, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

**Considérant l'article A2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal susvisé** qui dispose que : « *Par ailleurs :*

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan réglementaire B au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'Urbanisme. L'extension de ces bâtiments identifiées est possible lorsque la fiche de prescription élaborée dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dudit bâtiment le permet. Ces travaux devront respecter les fiches de prescriptions annexées au présent règlement. »*

**Considérant l'article A11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES,** du plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui dispose que :

« *B. Constructions d'habitation existantes édifiées avant 1950*  
*2. Façades*  
*Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.*

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Le recouvrement à l'aide d'enduits projetés et de crépis sont interdits.

Il est recommandé que :

- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
  - la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
  - la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique. Les teintes des façades seront de couleur naturelle ou claire. La couleur naturelle correspond aux teintes issues des matériaux traditionnels locaux (briques jaunes et rouges, ton pierre, chaux).
- Les soubassements pourront être traités en couleur de teinte foncée.

Sont interdits :

- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros oeuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.

- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Tous les bardages sont interdits hormis pour le remplacement du bardage existant à la date d'approbation du PLUi avec un matériau identique à celui existant.

### 3. Baies

Toute création de baie devra être conçue de manière à s'intégrer à la composition existante.

Sur les façades visibles depuis la voie, toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demie à deux fois la largeur.

Le changement d'une ouverture existante ne respectant pas ces proportions est autorisé. Les baies seront cintrées ou droites. Les ouvrants des fenêtres seront à la française. Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

Côté voie, les nouveaux percements devront être alignés sur les fenêtres existantes et reprendre des proportions équivalentes.

### 4. Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension ou d'annexes. Les croupes faitières sont interdites. Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes et extensions. Elles devront être traitées dans des coloris similaires à la toiture de la construction principale. Les toitures monopentes existantes avant la date d'approbation du PLUi peuvent être restaurées en toiture monopente.

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire en terre cuite rouge-orangé non vieilli).

Sont proscrites les tuiles brunes ou vernissées brillantes.

Toutefois, pour les toitures existantes disposant déjà de ce type de tuiles, la réfection de la toiture strictement à l'identique (nature, coloris) est autorisée.

Les couvertures en tôles sont uniquement autorisées pour les extensions et les annexes. Elles devront être traitées dans une gamme de couleur similaire avec celle de la construction principale. Les tôles ondulées sont interdites.

Les tabatières, verrières et châssis rampants plus hauts que larges sont autorisés.

Les lucarnes seront à deux ou 3 versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes. Les lucarnes seront axées sur les baies ou les trumeaux entre les baies d'une même façade. Les chiens assis et les houteaux sont proscrits. »

**Considérant que** le projet fait partie d'un ensemble de bâtiments qui a été repéré au PLUi comme élément du patrimoine bâti à protéger au sens du L151-19 du code de l'urbanisme.

**Considérant que** l'ensemble des bâtiments de la ferme sise 33, rue de la Pierre à Eperlecques est soumis à des prescriptions spécifiques définies dans une fiche patrimoniale référencée n°999 au PLUi.

**Considérant que** les prescriptions suivantes doivent notamment être respectées :

« - Le projet doit, sauf contraintes fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles), préserver au mieux l'intégrité du corps de bâtiments identifié et maintenir sa cohérence architecturale. A ce titre, le cordon et la corniche moulurée en craie et les linteaux cintrés visibles sur la façade du logis doivent notamment être conservés.

- La réalisation d'extensions ou la construction de nouveaux bâtiments non attenants est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte aux constructions identifiées d'un point de vue architectural ou paysager.

- Le projet doit préserver au mieux la composition des façades visibles depuis la voie. Pour ce qui concerne spécifiquement l'habitation, sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la modification des ouvertures actuelles (changement de forme et des dimensions ; redivision ; suppression) et les nouvelles ouvertures sont proscrites sur la façade principale. Sur le pignon en bordure de voie, sauf impératif technique ou recréation de baies actuellement bouchées, les nouveaux percements sont proscrits. Pour ce qui concerne spécifiquement les dépendances visibles depuis la voie, les nouveaux percements sont proscrits sur le pignon nord. En revanche, sur les murs gouttereaux, la modification des ouvertures actuelles et les nouvelles

ouvertures sont autorisées en cas de changement de destination du bâtiment. Le projet doit alors s'attacher à aboutir à un résultat final compatible avec les caractéristiques historiques et architecturales du bâtiment identifié.

- En cas de nécessité de changement des huisseries, les dispositifs de remplacement (portes, volets et fenêtres) doivent mettre en valeur par leur composition, le matériau utilisé et la teinte choisie, l'architecture du bâtiment.

- En cas de rénovation ou de nécessité d'ajouter de nouveaux éléments aux façades visibles depuis la voie (caisson de volets, rideau de fer, pompe à chaleur...), ces derniers doivent être masqués ou être intégrés discrètement de manière à ne pas dénaturer la qualité des façades et des toitures.

- Le recouvrement des éléments bâtis visibles depuis l'espace public est interdit, hormis en cas d'impératif technique justifié (désordre irréversible) ou de suppression de désordres architecturaux.

- Sur les toitures visibles depuis la voie, la création d'ouvertures est autorisée dès lors qu'elle est conçue de manière à s'intégrer avec les caractéristiques architecturales du bâtiment identifié.

- Sauf impératif technique justifié, les toitures doivent être conservées sous leur forme actuelle. A ce titre, la suppression des wamborgues, celle des égouts retroussés et celle de l'intégralité des souches de cheminée sont notamment proscrites. En cas de nécessité de changement de la couverture, le remplacement sera effectué à l'aide d'un matériau à l'aspect similaire et de couleur identique à celui actuellement en place..»

**Considérant que** le projet consiste notamment en :

- la réfection complète de la toiture, passant d'une tuile de couleur rouge à une tuile terre cuite noire satinée,
- la modification de certaines ouvertures,
- la rénovation de la maçonnerie en recouvrant notamment le pignon ouest actuellement en craie blanche par une brique jaune rosée et rénovation du soubassement en pierre bleu ;

**Considérant alors que** la toiture doit conserver le matériau et la couleur d'origine ;

**Considérant que** le recouvrement des éléments bâtis visibles depuis l'espace public est interdit et que les matériaux doivent être identiques à ceux d'origine ;

**Considérant que** les plans de façades fournis ne permettent pas de vérifier si les dimensions des nouvelles baies visibles depuis la voie respectent l'article A11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé ;

**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 s'implante en zone A du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé ;

**Considérant que** le projet consiste en partie, en la construction d'une extension 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 l'article R431-10 du code de l'urbanisme** qui dispose que :

« Le projet architectural comprend également :

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 ;»

**Considérant** l'absence du plan en coupe avant travaux,

**ARRETE (2025/031)**

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

Fait à EPERLECQUES, le 11/02/2025

Le Maire  
Nom, Prénom LAURENT DEVIS



**OBSERVATIONS PARTICULIERES :**

Votre projet étant un patrimoine à protéger, numéro de signalement 999, au PLUi du pôle territorial de Longuenesse, merci de prendre contact avec « Le Pays d'Art et d'Histoire » de Saint Omer

---

**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.