



**COMMUNE DE
EPERLECQUES**

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

DOSSIER N°DP 062297 25 00013

Date de dépôt : 14/02/2025

Demandeur :	Monsieur Johnny RAMPELBERGHE	Surface de plancher existante :	m ²
Demeurant à :	25 rue de la Mairie 62910 EPERLECQUES	Surface de plancher créée :	m ²
Pour :	Renovation de ma grange en garage avec 2 portes de garages et un atelier fermé d'une porte de PVC et une fenetre PVC pour un apport de lumière	Surface de plancher démolie :	m ²
Sur un terrain sis :	25 rue de la Mairie 62910 EPERLECQUES	Destination :	
Référence(s) cadastrale(s) :	ZE73	Nombre de logements créés :	
Superficie du terrain :	248 m ²	Nombre de logements démolis :	

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 rénovation d'une grange pour créer un garage et un atelier,

Considérant que la grange existante a été édifée 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 m² d'emprise au sol ;

Considérant que cette emprise est supérieure à l'emprise maximale (20m²) 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 rouge 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 extensions et les annexes (hors activités économiques et agricoles)**

Règles d'urbanisme

- les extensions ou annexes seront limitées à 10m² de surface de plancher et autorisées une seule fois pour chaque unité foncière à compter de la date d'approbation. En sus, une extension inférieure ou égale à 10 m² de surface de plancher complémentaire est autorisée en cas de nécessité de création d'un espace refuge
- aucun nouveau logement ni pièce de sommeil ne sera créée

Règles de la construction

- la réalisation du projet permettra un retour rapide des fonctionnalités et utilités après l'inondation (énergie, assainissement, communication, choix des matériaux...)
- les volets électriques seront interdits sauf s'ils sont débrayables manuellement

- La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière, - Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, les piscines, - Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (tels que la transformation en gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone. »

Considérant que le projet consiste en la construction d'un nouveau garage et d'un atelier de plus de 74 m² d'emprise au sol ;

Considérant que le projet ne fait pas partie des occupations et utilisation des sols autorisées en zone A du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

• **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 des façades avant et après travaux

Considérant l'absence du plan de coupe avant et après travaux

• **Considérant l'article R431-35 du code de l'urbanisme** qui dispose que : « La déclaration préalable précise :

- a) L'identité du ou des déclarants, 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) La localisation et la superficie du ou des terrains ;
- c) La nature des travaux ou du changement de destination ;
- d) S'il y a lieu, la surface de plancher et la destination et la sous-destination des constructions projetées définies aux articles [R. 151-27](#) et [R. 151-28](#) ;
- e) Les éléments, fixés par arrêtés, nécessaires au calcul des impositions ;
- f) S'il y a lieu, que les travaux portent sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement ;
- g) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet soumis à autorisation environnementale en application de l'article [L. 181-1](#) du code de l'environnement ;
- h) S'il y a lieu, que les travaux doivent faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° de l'article [L. 411-2](#) du code de l'environnement.

La déclaration comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article [R*423-1](#) pour déposer une déclaration préalable.

Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente ».

Considérant que toutes les parcelles de l'unité foncière ne sont pas déclarées et que tous les travaux, matériaux et couleurs ne sont pas renseignés

• **Considérant l'article R431-36 du code de l'urbanisme** qui dispose que : « Le dossier joint à la déclaration comprend

- b) Un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ; »

Considérant l'incomplétude du plan de masse

- les citernes de produits polluants ou toxiques seront fixées et situées au-dessus de la cote de référence

2.2.e - Les garages

Règles d'urbanisme

- la surface sera limitée à 20 m² 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 utilisées comme pièce de sommeil

Recommandation

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

Considérant que le projet consiste en la construction d'un nouveau garage et d'un atelier de plus de 74 m² d'emprise au sol

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

- **Considérant l'ART A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES** du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui dispose que :

« Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, excepté ceux prévus à l'article A 2.

Toute construction est interdite à l'intérieur des cônes de vue identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. »

- **Considérant l'ART A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS** du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui dispose que :

« 1 – Les affouillements et exhaussements du sol si ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés, 2 – La création, l'extension, l'amélioration du confort et de la solidité des bâtiments, installations, constructions nécessaires à l'exploitation agricole. 3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'exploitation et de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant (notamment pour assurer les soins aux cheptels présents sur site) et à condition que le recul de ce logement soit inférieur à 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation. 4 – La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles telles que définies à l'article L. 311-1 du code rural. Pour les bâtiments et installations liées au tourisme rural, ils devront avoir pour support l'exploitation agricole et devront être implantés à l'intérieur du siège d'exploitation ou sur des parcelles attenantes au siège d'exploitation. 5 – Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies : - la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...) ; - l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ; - la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation, bureaux ou artisanat ; équipements recevant du public, salle de réception... - l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination n'est possible qu'une seule fois et dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment identifié au plan de zonage au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné. 6– Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exception des éoliennes.

7– Les abris pour animaux, en lien avec une construction existante en zone urbaine et ne rentrant pas dans le cadre d'une exploitation agricole, dans le respect de l'article A9. 8– La création et la restauration de mares pourront être autorisés sous réserve de ne pas engendrer d'impact hydrologique ou chimique pour les cours d'eau ou la nappe phréatique

9– Le changement de destination du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'Urbanisme dès lors que : - il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - il n'a pas vocation à accueillir des activités, qui, par leurs nuisances, se révéleraient incompatibles avec le caractère de la zone, telles que activités industrielles ou logistiques, - il ne nécessite pas l'extension des réseaux publics (voirie, réseaux secs et assainissement) - Concernant le logement, un seul logement sera autorisé par bâtiment identifié. 10– Pour les habitations existantes en zone agricole à la date d'approbation du PLUi : - La reconstruction des constructions détruite après sinistre, - La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, - L'extension des constructions usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi et par unité foncière et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires au total,

ARRETE (2025/058)

Article 1 : Il est fait opposition à la déclaration préalable

Fait à EPERLECQUES, le 10/03/2025

Le Maire

Nom, Prénom LAURENT DENIS



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.

