

2025URBA109

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 08/03/2025	Complétée le 29/04/2025	N° DP 034337 2500036
Affichée le : 12/03/2025		
Par	MIQUEL Romain	
Demeurant à	77 Rue des Aubepines 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Création de 25 m ² de surface de plancher par la surélévation d'une maison individuelle.	
Sur un terrain sis	77 Rue des Aubepines 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle	AT 535	

Le Maire,

- Vu** le code général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
Vu la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens avec les administrations ;
Vu l'article L424-5 du code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
Vu la demande de déclaration préalable susvisée ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 29/04/2025 ;
Vu l'accord tacite en date du 30/05/2025 ;
Vu la procédure contradictoire en date du 03/07/2025 ;
Vu l'absence de remarques du pétitionnaire ;

Considérant que le projet consiste en la création de 25 m² de surface de plancher par la surélévation d'une maison individuelle ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UDb au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et au sein de la zone 4b du Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial (SDAP) ;

Considérant l'article R.431-35 c) du code de l'urbanisme qui dispose que « *La déclaration préalable précise : La nature des travaux ou du changement de destination* » ;

Considérant que le dossier mentionne au sein du formulaire cerfa dans le descriptif relatif à la nature des travaux la création de 25 m² de surface de plancher par la surélévation d'une maison individuelle qui est en incohérence avec les plans annexés au dossier qui prévoient également des modifications sur le mur de clôture Est côté rue des Aubépines avec la création de deux nouveaux accès ainsi que la modification de la hauteur du mur de clôture en limite séparative Sud de la parcelle AT 89 ;

Considérant dès lors que l'absence d'indication sur la nature de ces modifications rend la déclaration préalable non conforme à l'article susvisé ;

Considérant la jurisprudence « Thalamy » (CE, 9 juillet 1986, Thalamy, n°51172, CE, 16 mars 2016, De la Marque n°369553) par laquelle il est acquis en jurisprudence que le propriétaire d'une construction réalisée ou modifiée sans autorisation, ne peut entreprendre des travaux nouveaux que si la construction est au préalable régularisée ;

Considérant qu'il apparaît à la lecture du présent dossier que bâti objet de la présente déclaration préalable a fait l'objet de modifications et de travaux sans autorisations au vu de son incohérence avec les dernières déclarations préalables déposées sur la parcelle, et ce, malgré la demande de pièces en

date du 21/03/2025 attirant l'attention sur ces éléments afin de rectifier et compléter le dossier pour qu'il puisse être clair et permettre une instruction non équivoque ;

Considérant que ladite demande de pièces du 21/03/2025 mentionnait la déclaration préalable N° DP 34337 13V0121 portant sur la transformation de la bibliothèque en appartement de 31m², accordée le 22/01/2014, par laquelle il résultait ensuite sur la parcelle, deux logements et quatre places de stationnement avec la présence d'un garage de 38m² en limite séparative avec la parcelle AT 89 ;

Considérant qu'il a été également mentionné que la déclaration préalable N° DP 34337 13V0123 portant sur la transformation du garage en limite séparative avec la parcelle AT 89 en appartement de 38 m² a été refusée le 21/01/2014 au motif que le projet d'une surface de plancher égale à 38 m² aurait pour effet de dépasser la limite des 10% de surface plancher supplémentaires accordés dans la zone, considérant la surface plancher existante de 160m² ;

Considérant que la présente déclaration préalable n° DP 034337 2500036 fait état d'une surface de plancher existante de 215 m², de deux places de stationnement avant la réalisation du projet et de quatre places de stationnement après la réalisation du projet ;

Considérant que la présente déclaration préalable n° DP 034337 2500036 met en évidence la création d'une baie vitrée ne faisant l'objet d'aucunes autorisations d'urbanisme préalable visible sur le plan de façade Est état des lieux ainsi que sur l'insertion ;

Considérant la surface de plancher existante mentionnée au dossier, la présence de la baie vitrée et l'indication du nombre de places de stationnement, il apparaît que le garage a été transformé en surface de plancher malgré l'arrêté de refus de la déclaration préalable n° DP 34337 13V0123 susvisé ;

Considérant la jurisprudence susvisée et que la construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il s'avère qu'afin de pouvoir exécuter des travaux qui auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé et qui constitue donc une construction qui est irrégulière, la demande d'autorisation doit porter sur l'ensemble du bâtiment et ce, dans le but de régulariser la totalité de la construction. De ce fait, il s'avère que si la demande ne porte que sur les nouveaux travaux qui sont envisagés, l'administration doit refuser leur autorisation. Et si elle accorde celle-ci, sa décision sera irrégulière au motif que la demande du pétitionnaire ne portait pas sur l'ensemble de la construction ;

Considérant dès lors que la déclaration préalable n° DP 034337 2500036 ne portant pas sur l'ensemble du bâtiment afin de régulariser la construction doit être refusée et un accord tacite qui ne serait pas retiré serait irrégulier ;

Considérant l'article UD.7.4 du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui dispose que : « *La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit au moins être égale à 3,00 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L = H/2 \geq 3$ mètres). Cette distance ne doit pas être inférieure à 3,00 mètres. Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes : (...) 4) les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total.* » ;

Considérant qu'il apparaît après comparaison des plans de façades Est, une surélévation d'une partie du bâti entre la surélévation et la limite séparative avec la parcelle AT 89 passant d'une hauteur de 3,60 mètres à une hauteur de 4,05 mètres ;

Considérant qu'il apparaît sur les plans des façades que cette partie dispose en rez-de-chaussée d'une porte-fenêtre et que de fait, l'article suscité impose un recul de 3 mètres minimum et que s'il s'agirait d'un garage la hauteur totale est limitée à 4,00 mètres ;

Considérant dès lors que, cette modification de hauteur n'est pas conforme à l'article susvisé ;

Considérant l'article UD.12 du PLU concernant le stationnement qui dispose que « *Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :*

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher avec une exigence minimale de 2 places par logement. Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 50 m² ;

- 2 places de stationnement par logement dont la surface plancher est supérieure à 50 m² ;

- un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues. La surface cumulée de ces locaux résulte norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m². »

Considérant que le projet ne mentionne pas le type et le nombre de logements existants, et ce malgré la demande de pièces en date du 21/03/2025 qui fait état de ce manque d'information, ce qui ne permet

milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite. » ;

Considérant l'article 4.3.3 du règlement du SDAP du Plan Local d'Urbanisme impose une rétention des eaux pluviales à hauteur de 160 litres par mètre carré imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 45 l/s/ha aménagé pour la zone 4b ;

Considérant que le projet prévoit notamment quatre places de stationnement en surface donnant directement sur la rue des Aubépines et la modification de l'aménagement au sol entre la limite avec le domaine public et la façade Est sans apporter pour autant d'informations sur le traitement au sol des places de stationnement et des aménagements ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant qu'en conséquence, la déclaration préalable N° DP 034337 2500036 accordée tacitement en date du 30/05/2025 est illégale et doit être retirée ;

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : La déclaration préalable est **RETIRÉE**.

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **28 JUIL. 2025**
Par délégation du Maire,

Thierry TANGUY
1er adjoint délégué
à l'urbanisme et aux travaux



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.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours Citoyens, accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Le (ou les) demandeur(s) peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision dans le même délai. 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.

pas de déterminer le nombre de logements effectifs et ne permet pas d'établir clairement le nombre de places de stationnement nécessaire sur la parcelle. De plus, aucun local pour un stationnement des deux roues n'est proposé ;

Considérant si toutefois le projet aurait porté sur un logement individuel de 215 m² faisant l'objet d'un agrandissement portant la surface plancher totale à 240 m² il aurait été nécessaire de prévoir cinq places de stationnement et non les quatre places prévues dans le dossier ;

Considérant que, le manque de précision et de confusion sur la situation réelle de l'extension rendent l'élément déclaré non conforme à l'article susvisé ;

Considérant l'article UD.2 du PLU qui dispose que sur le secteur UDb, l'extension des bâtiments existants, n'est admise *« qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU et dans la limite de 10% de surface plancher supplémentaire. »* ;

Considérant que le formulaire cerfa mentionne une surface plancher existante de 215 m² et que le projet d'une surface plancher de 25 m² aurait pour effet de dépasser la limite des 10% de surface plancher supplémentaire ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé ;

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »* ;

Considérant, l'article UD.3 du PLU relatif à l'accès et à la voirie qui dispose que *« Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »* ;

Considérant que le plan de masse du projet indique une modification du mur de clôture en façade Est sur la rue des Aubépines avec la création de deux nouveaux accès qui n'apparaissent pas dans les autres plans du dossier d'urbanisme et que les photographies et insertions jointes au dossier ne laissent pas apparaître ces zones afin de pouvoir appréhender l'impact des modifications ;

Considérant que les modifications uniquement indiquées sur le plan de masse ne permettent pas d'observer l'intégration du projet dans son environnement, l'adaptabilité de l'aménagement et d'apprécier les caractéristiques de l'accès afin de vérifier l'absence de risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect des articles susvisés ;

Considérant l'article UD.11.1 « Façades » du PLU qui dispose que *« Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes dans leur traitement. Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement. Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements. »* ;

Considérant que le dossier n'apporte pas d'informations sur le traitement des façades dans le cadre du projet de surélévation, et ce malgré la demande de pièces en ce sens en date du 21/03/2025 ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant l'article UD.11.2 « toitures » du PLU qui dispose que *« Les couvertures sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. »* ;

Considérant le dossier n'apporte pas d'informations sur le traitement de la toiture concernant le type et la couleur des tuiles et ce malgré la demande de pièces en ce sens en date du 21/03/2025 ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant l'article UD.4.2 « Desserte par les réseaux » du PLU dispose que : *« Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au*