

OPPOSITION DECLARATION PREALABLE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2025URBA125

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 29/04/2025	Complétée le 25/07/2025	N° DP 34337 2500075
Affichée le 07/05/2025		
Par	BARRALE Frédéric	
Demeurant à	269, rue Lou Taribo 34000 MONTPELLIER	
Pour	La rénovation d'un petit bâtiment existant sans modification de la surface.	
Sur un terrain sis	Chemin de la Rivière – Les Tombettes 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AP 11	

Le Maire,

- Vu** la demande susvisée ;
- Vu** le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- Vu** le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations « Basse Vallée de la Mosson » approuvé ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 25/07/2025 ;

Considérant que le projet porte sur « la rénovation du bâtiment existant consiste à consolider les murs de façade, refaire la toiture fuyarde avec des tuiles canales, le tout sans modifier les dimensions (longueur/largeur/hauteur) puis enduire les murs avec un enduit monocouche traditionnel ton pierre et des menuiseries aluminium ton anthracite, la tonnelle sera rénovée aussi avec du bois neuf et une petite avancée de toiture sera réalisée pour protéger la façade avant et les nouvelles menuiseries afin d'entretenir, assainir, enjoliver et pérenniser notre bien » ;

Considérant que le terrain d'assiette de situe en zone N au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et en zone Rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI) ;

Considérant que le règlement du PPRI impose que « Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspond à la précision altimétrique de 0.10m » ;

Considérant que le dossier ne contient pas de levé topographique et ce malgré la demande de pièces en ce sens en date du 15/05/2025 ;

Considérant dès lors que la demande ne respecte pas l'article susvisé ;

Considérant qu'une construction est considérée légale si d'une part elle a été construite avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ou conformément au permis de construire accordé ;

Considérant que le pétitionnaire n'a pas apporté la preuve de l'existence légale de la construction et ce malgré la demande de pièces en ce sens en date du 15/05/2025 ;

Considérant dès lors que la construction est réputée illégale et que le projet doit porter sur l'ensemble de la construction ;

Considérant l'article R.421-14 de code de l'urbanisme qui dispose notamment que sont soumis à permis de construire « Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés » ;

Considérant que l'emprise au sol du projet est de 45,02 m² pour la partie principale à laquelle s'ajoute 12,45 m² d'emprise au sol pour la pergola d'après le plan de masse et concerne une résidence secondaire comme indiqué sur la page 4/18 du formulaire cerfa ;

Considérant dès lors que le projet devrait faire l'objet d'un permis de construire et non d'une déclaration préalable ;

Considérant l'article N1 du PLU qui dispose que « *Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles permises par l'article 2 sont interdites* » ;

Considérant que l'article N2 du PLU n'autorise pas les nouvelles constructions à usage d'habitation ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une habitation (résidence secondaire comme indiqué sur la page 4/18 du formulaire cerfa) ;

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

Considérant l'article N2 du PLU qui dispose que seuls les travaux confortatifs dans extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés ;

Considérant qu'il apparait sur la photographie de l'existant jointe au dossier que d'une part le projet porte sur un bâti non clos en ne comportant pas de menuiseries ni de porte d'entrée et d'autre part que la pergola/tonnelle est en partie effondrée ;

Considérant que le projet qui consiste selon la notice en la rénovation d'un petit bâtiment en prévoyant notamment de consolider les murs de façade, de refaire la toiture, enduire les murs poser des menuiseries, rénover la tonnelle avec du bois neuf et réaliser une petite avancée de toiture ;

Considérant dès lors que le projet ne peut être considéré comme du confortatif et par conséquent qu'il ne respecte pas l'article susvisé ;

Considérant l'article N1 du PLU qui dispose que « *Toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles permises par l'article 2 sont interdites* » ;

Considérant que l'article N2 du PLU n'autorise pas les nouvelles constructions à usage d'habitation ;

Considérant qu'il apparait sur la photographie de l'existant jointe au dossier que d'une part le projet porte sur un bâti non clos en ne comportant pas de menuiseries ni de porte d'entrée et d'autre part que la pergola/tonnelle est en partie effondrée ;

Considérant dès lors que le projet constitue donc la création d'un logement (résidence secondaire comme indiqué sur la page 4/18 du formulaire cerfa) et la création d'une tonnelle/pergola ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les articles susvisés ;

Considérant que le règlement du PPRI qui dispose qu'en zone rouge « R » sont interdit « *Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, (...), et notamment : - (...) - Les constructions nouvelles et les créations de logements - Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE* » ;

Considérant que le projet consiste en l'état à la création d'un logement (résidence secondaire comme indiqué sur la page 4/18 du formulaire cerfa) et qu'il n'est pas indiqué les niveaux des ouvertures par rapport à la côte PHE ni celui de la sous face du premier plancher ;

Considérant dès lors que le projet ne saurait être conforme avec les prescriptions du PPRI ;

Considérant l'article N4 du PLU qui dispose que « *Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.* » ;

Considérant que le projet ne comporte pas d'attestation de conformité d'un dispositif d'assainissement autonome ;

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

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : Il est fait **opposition** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **20 AOUT 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.