

OPPOSITION A LA DECLARATION PREALABLE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2025URBA141

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 03/09/2025		N° DP 034337 2500117
Affichée le : 04/09/2025		
Par	CHOUX Ghislain	
Demeurant à	Mas Desplans 34970 LATTES	
Pour	Modification d'une partie de toiture. Modification des menuiseries existantes. Ravalement de façades.	
Sur un terrain sis	Chemin des Tombettes hautes 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AP184	

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 intercommunal Climat (PLUiC) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;

Considérant que le projet consiste en la modification d'une partie de toiture et des menuiseries existantes ainsi qu'au ravalement de façades ainsi qu'en la réalisation d'un escalier en façade Nord-est ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat (PLUiC) de Montpellier Méditerranée Métropole dans les zones suivantes :

- AL
- Zone 0 du Zonage d'assainissement pluvial ;

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 qu'il apparaît sur le plan de localisation présent au sein du dossier, l'existence de plusieurs ouvrages bâtis sur l'ensemble de la parcelle AP 184 et que lesdits ouvrages n'apparaissent pas sur le plan de masse de l'existant présent au sein du dossier ;

Considérant que le pétitionnaire n'a pas apporté la preuve de l'existence légale des constructions ;

Considérant dès lors que la construction est réputée illégale et que le projet porte à modifier 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 la pièce DPC 04.a Façades existant indique en « façade Nord Est existant » deux escaliers permettant l'accès au rez-de-chaussée par le jardin et que la pièce DPC 04.b Façade projet indique pour la « façade Nord Est projet » la réalisation d'un escalier s'étendant de l'extrémité de la terrasse jusqu'au niveau de la porte d'entrée et que cette construction projetée se retrouve également sur la pièce d'insertion graphique DPC5 après projet sans être mentionnée au sein du formulaire cerfa en page 4/18 encadré 4.1 nature des travaux, que cette construction crée de l'emprise au sol alors que le formulaire cerfa mentionne en page 5/18 encadré 4.3 « Emprise au sol » qu'aucune emprise au sol n'est créée par le projet et qu'aucun escalier extérieur n'est de plus représentés sur les plans de masses de l'existant où du projet ;

Considérant dès lors que le dossier présente des incohérences et ne permet pas de s'assurer si le projet devrait faire l'objet d'un permis de construire et non d'une déclaration préalable ;

Considérant l'article 1 « Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits » du « Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUiC qui dispose pour la « zone AL » que : « *Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.* » ;

Considérant que l'article 2 « Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions » du « Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUiC pour la « zone AL » que : « *Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la partie 1 : dispositions principales), sont admis sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ; (...) « En secteurs AL et Alt », « Les constructions ainsi que leur réhabilitation et extension, (...) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :*

- *qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;*
- *qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Considérant que le projet se situe en zone AL du PLUiC et porte sur des travaux sur une construction existante (résidence principale indiquée sur la page 4/18 du formulaire cerfa) et que le site du projet n'est pas implanté en continuité de l'agglomération et du périmètre urbain existant ;

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

Considérant qu'il apparaît sur le plan de localisation présent au sein du dossier, l'existence de plusieurs ouvrages bâtis sur l'ensemble de la parcelle AP 184 et lesdits ouvrages n'apparaissent pas sur le plan de masse de l'existant présent au sein du dossier ;

Considérant dès lors que le dossier présente des incohérences et qu'il ne permet pas de s'assurer de l'état initial des constructions existantes sur la parcelle avant projet, et en cela de la conformité du projet à l'ensemble des articles de la zone AL du PLUiC ;

Considérant que le « plan des façades Nord Ouest de l'existant » DPC04.a présente un toit un pan en tuile aligné à la même hauteur que la toiture du bâtiment principal et que le plan des Façades Projet DPC04.b pour la même façade ne présente aucune modification par rapport à l'existant alors que le dossier mentionne notamment la modification d'une partie de cette même toiture identifiée par les plans ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas déterminé et qu'en l'état le dossier présente des informations comportant des incohérences et qu'il n'est pas possible de vérifier la conformité du projet à l'ensemble des articles de la zone AL du PLUiC ;

Considérant que façade Nord Ouest Projet DPC04.b, indique une toiture à un pan pour la partie de la toiture concernée par le projet, alors que le plan Façades Projet DPC04.b pour la « façade Nord Est Projet », ainsi que l'insertion graphique DPC5 après projet présentent pour le même élément un toit double pan ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas déterminé et qu'en l'état le dossier présente des informations comportant des incohérences et qu'il n'est pas possible la conformité du projet à l'ensemble des articles de la zone AL du PLUiC ;

Considérant que le plan des Façades Projet DPC04.b « Façade Nord Ouest Projet », le plan des Façades Projet DPC04.b pour la « façade Sud Ouest Projet » ainsi que l'insertion graphique DPC5 après projet indiquent des hauteurs différentes au niveau du bas de la toiture visée par la modification côté sud ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas déterminé et qu'en l'état le dossier présente des informations comportant des incohérences et qu'il n'est pas possible de vérifier la conformité du projet à l'ensemble des articles de la zone AL du PLUiC ;

Considérant que la pièce DPC 04.a Façades existant indique en « façade Nord Est existant » deux escaliers permettant l'accès au rez-de-chaussée par le jardin et que la pièce DPC 04.b Façade projet indique pour la « façade Nord Est projet » la réalisation d'un escalier s'étendant de l'extrémité de la

terrasse jusqu'au niveau de la porte d'entrée et que cette construction projetée se retrouve également sur la pièce d'insertion graphique DPC5 après projet ;

Considérant que la création d'un nouvel escalier en façade n'est pas mentionnée au sein du formulaire cerfa en page 4/18 encadré 4.1 nature des travaux, et qu'aucun escalier extérieur n'est représenté sur les plans de masses de l'existant où du projet ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas déterminé et qu'en l'état le dossier présente des informations comportant des incohérences et qu'il n'est pas possible de vérifier la conformité du projet à l'ensemble des articles de la zone AL du PLUiC ;

Considérant l'article 14.5.1 du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales » du PLUi et qui, à propos des « Eaux pluviales » dispose concernant la « Gestion des 40 premiers mm de pluie » que : « *Tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols d'une superficie de plus de 40 m² doit prévoir une gestion des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle des zones d'aménagement concerté, permis de construire valant division, permis d'aménager et déclaration préalable pour division de terrain à hauteur d'au moins 40 litres par m² qu'il imperméabilise (y compris si cette surface était initialement imperméable). Cette gestion doit s'opérer par tout ou partie :*

- *par une infiltration sur des sols perméables, constitués de pleine terre ou d'un matériau drainant,*
- *par un dispositif de récupération végétalisé,*
- *par un dispositif de récupération prévoyant la réutilisation sur le terrain d'assiette du projet.*

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales par infiltration seront à privilégier et devront être vidangés en 48h.

Des dérogations sont possibles, sous réserve d'une demande justifiée et argumentée, pour tout projet:

- *se situant dans des périmètres où l'infiltration serait interdite du fait de dispositions réglementaires particulières notamment liées aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;*
- *ayant étudié toutes les possibilités de gestion à la parcelle, mais dont les contraintes du sol empêchent la vidange en moins de 48h.*

A titre informatif, il est possible de se référer au zonage pluvial annexé au PLUi pour les modalités de mise en œuvre de cette règle.

Considérant que l'article 4 du Règlement du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi Climat de Montpellier Méditerranée Métropole impose une rétention des eaux pluviales à hauteur de 120 litres par mètre carré imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 110l/s/ha aménagé ; pour la zone 0 ;

Considérant, l'étude de ruissèlement portée à la connaissance de la commune par le service Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) de Montpellier Méditerranée Métropole qui mentionne que : « *Si le projet génère de l'emprise au sol supplémentaire, elle doit être compensée à hauteur de 120l/m² imperméabilisés (débit de fuite Q5 ou 110l/s/ha).* » ;

Considérant que la pièce DPC 04.a « Façades existant » indique en « façade Nord Est existant » deux escaliers permettant l'accès au RDC depuis le jardin et que la pièce DPC 04.b Façade projet indique pour la « façade Nord Est projet » la réalisation d'un escalier s'étendant de l'extrémité de la terrasse jusqu'au niveau de la porte d'entrée créant de nouvelles surfaces imperméabilisées et que cette construction projetée se retrouve également sur la pièce d'insertion graphique DPC5 après projet sans que le dossier ne fasse mention de l'emprise au sol de ce nouvel élément ;

Considérant que le dossier génère de l'emprise au sol mais ne propose pas d'ouvrage de compensation des eaux pluviales, ne contient pas de note de calcul ayant permis le dimensionnement de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, ni de plan en coupe de celui-ci, ni de localisation dudit ouvrage sur le plan de masse ainsi que du système d'acheminement des eaux pluviales vers le système de rétention choisi ;

Considérant dès lors que le dossier présente des incohérences et ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet à l'ensemble des articles susvisés ;

Considérant l'article 14.5.2 du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales » du PLUi et qui, à propos des « Eaux pluviales » dispose concernant la « Gestion des pluies au-delà des 40 premiers mm » que : « *Tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols (y compris si cette imperméabilisation est issue d'une démolition préalable) d'une superficie de plus de 40 m² et situé sur une unité foncière d'une superficie de plus de 300 m² doit prévoir un dispositif de compensation par*

réten-tion des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle de l'opération d'ensemble. En fonction des zones définies dans le zonage pluvial annexé au PLUi, ce dispositif s'applique de la manière suivante :

- En dehors des zones 1, 2 et 3 du zonage pluvial : 120 litres par m² qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un évènement pluvieux quinquennal (Q5) de 110 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ;

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones du zonage pluvial, le calcul du volume de rétention et du débit de fuite se fait au prorata de la surface imperméabilisée dans chacune de ces zones. Ces dispositions se cumulent avec celle relative à la gestion des 40 premiers mm de pluies décrite ci-avant.

Considérant que l'article 4 du Règlement du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi Climat de Montpellier Méditerranée Métropole impose une rétention des eaux pluviales à hauteur de 120 litres par mètre carré imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 110l/s/ha aménagé ; pour la zone 0 ;

Considérant, l'étude de ruissèlement portée à la connaissance de la commune par le service Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) de Montpellier Méditerranée Métropole qui mentionne que : « Si le projet génère de l'emprise au sol supplémentaire, elle doit être compensée à hauteur de 120l/m2 imperméabilisés (débit de fuite Q5 ou 110l/s/ha). » ;

Considérant que le formulaire cerfa de la présente demande indique pour l'unité foncière concernée une superficie de 2955m², que la pièce DPC 04.a « Façades existant » indique en « façade Nord Est existant » deux escaliers permettant l'accès au RDC depuis le jardin et que la pièce DPC 04.b Façade projet indique pour la « façade Nord Est projet » la réalisation d'un escalier s'étendant de l'extrémité de la terrasse jusqu'au niveau de la porte d'entrée créant de nouvelles surfaces imperméabilisées et que cette construction projetée se retrouve également sur la pièce d'insertion graphique DPC5 après projet sans que le dossier ne fasse mention de l'emprise au sol de ce nouvel élément ;

Considérant que le dossier génère de l'emprise au sol mais ne propose pas d'ouvrage de compensation des eaux pluviales, ne contient pas de note de calcul ayant permis le dimensionnement de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, ni de plan en coupe de celui-ci, ni de localisation dudit ouvrage sur le plan de masse ainsi que du système d'acheminement des eaux pluviales vers le système de rétention choisi permettant de vérifier le respect des articles susvisés ;

Considérant dès lors que le dossier présente des incohérences et ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet à l'ensemble des articles susvisés ;

ARRETE :

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

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **24 SEP. 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.