

OPPOSITION A LA DECLARATION PREALABLE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2025URBA171

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 17/10/2025		N° DP 034337 2500139
Affichée le : 22/10/2025		
Par	CHOUX Fhislain	
Demeurant à	Mas Desplans 34970 LATTES	
Pour	- Réfection de la toiture a l'identique - Changement 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 (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;

Considérant que le projet consiste en la réfection de la toiture a l'identique, au changement des menuiseries existantes ainsi qu'au ravalement des façades ;

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

Considérant qu'une construction est considérée légale si d'une part elle a été construire 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 bâties 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 qu'il apparaît sur le plan de localisation présent au sein du dossier, l'existence de plusieurs ouvrages bâties 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 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 PLUi-C ;

Considérant qu'une construction est considérée légale si d'une part elle a été construire 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 l'article L421-9 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 : (...) 5° *Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ; (...) "* ;

Considérant que le Conseil d'État a estimé le 09/07/1986 (*jurisprudence Thalamy*) que des travaux projetés sur une construction présentant des irrégularités peuvent être autorisés que s'il est possible, dans le même temps, de procéder à la régularisation de la construction et/ou des modifications irrégulières dont elle a fait l'objet. *A contrario*, s'il n'est pas possible de régulariser la situation antérieure, aucune nouvelle demande visant à permettre des travaux ne peut être accueillie ;

Considérant que le pétitionnaire n'a pas apporté la preuve de l'existence légale des constructions concernées par la présente demande et qu'ainsi celles-ci sont présumées illégales, que le dossier ne n'apporte pas la preuve que les constructions concernées par la présente demande soient réalisées depuis plus de 10 ans et que, de plus, le dossier n'apporte aucune preuve justifiant que lesdites constructions ne nécessitaient pas l'obtention d'un permis de construire à la date de leur réalisation ;

Considérant dès lors que les constructions concernées par la présente demande sont réputées illégales, non prescrites, qu'il n'est pas avéré que celles-ci ne nécessitaient pas l'obtention d'un permis de construire à la date de leur réalisation et que le projet porte à modifier lesdites constructions ;

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 PLUi-C 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 PLUi-C 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 PLUi-C 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 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 de vérifier la conformité du projet à l'ensemble des articles de la zone AL du PLUi-C ;

Considérant que l'adresse du demandeur est incomplète à la page 2 du formulaire cerfa et qu'en l'espèce le numéro de voie est manquant ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas d'identifier clairement l'adresse du demandeur ;

ARRÈTE :

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

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **12 NOV. 2025**
Le Maire
Véronique NEGRET



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 Télerecours 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.

