

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

2026URBA018

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 10/02/2026 Affichée le : 17/02/2026		N° DP 034337 2600019
Par	RIBEIRO Jean	
Demeurant à	Chemin des Moures L'Arc en Ciel 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Pose d'un velux sur toiture côté Nord-Est (1,14 X 1,18m). Ouverture d'une porte-fenêtre à la place d'une fenêtre existante. Création d'une terrasse en bois. Agrandissement des fenêtres existantes côté hangar pour plus de luminosité (ancienne fenêtre 140 x 60h ; nouvelle taille 140 x (20)	
Sur un terrain sis	Chemin des Moures L'Arc en Ciel 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	BE295 , BE296	

**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 pose d'un velux sur toiture côté Nord-Est (1,14 X 1,18m), en l'ouverture d'une porte-fenêtre à la place d'une fenêtre existante, en la création d'une terrasse en bois, ainsi qu'en l'agrandissement des fenêtres existantes côté hangar pour plus de luminosité (ancienne fenêtre 140 x 60h ; nouvelle taille 140 x (20) ;

**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 :

- ALcoup ;

**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** 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 de la construction concernée par la présente demande et qu'ainsi celle-ci est présumée illégale, 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 la construction concernée par la présente demande est réputée illégale, non prescrite, qu'il n'est pas avéré que celle-ci ne nécessitait pas l'obtention d'un permis de construire à la date de sa réalisation et que le projet porte à modifier ladite construction ;

**Considérant** dès lors que les constructions concernées par la présente demande sont réputées illégales, non prescrites, qu'il n'est pas avéré si celles-ci nécessitaient l'obtention d'un permis de construire 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 ALcoup » dispose comme étant admis sous conditions :

- « *Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique (pièce A : zonage) conformément aux dispositions de la partie 5 : dispositions relatives aux changements de destination du présent règlement écrit qui précise les destinations futures autorisées. Le changement de destination est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation et de feux de forêt et n'entraîne pas d'impacts en termes de fréquentation et d'accessibilité sur des secteurs sensibles d'un point de vue de la biodiversité. Les changements de destination doivent faire l'objet d'un avis conforme de la Commission Départementale de Préservation de Espaces Naturels et Agricoles (CDPENAF). (...)* ;

- *L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes (et non liées à l'exploitation agricole): (...) L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :*

- o *qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;*
- o *qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à*
- o *la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale,*
- o *qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire »*  
(...);

**Considérant** que selon les informations fiscales en notre possession la parcelle cadastrée BE295 comporte un local commercial ou industriel occupé par le propriétaire ou l'usufruitier ainsi que trois appartements et qu'en ce sens le changement de destination du local initial ainsi que la réalisation de trois logements fiscalisés à ce jour n'ont pas fait l'objet, à notre connaissance, d'une autorisation favorable de la part de nos services, ni d'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation de Espaces Naturels et Agricoles (CDPENAF) et qu'aucune information en ce sens n'a été portée à notre connaissance par le demandeur et qu'ainsi la création desdits logements est présumée illicite, et que de plus, il n'est pas avéré que les travaux projetés ne concernent pas lesdits logements présumés illégaux ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect 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 **03 MARS 2026**  
Par délégation du Maire,

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

