

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

2026URBA090

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 19/05/2026	Complétée le 22/07/2026	N° DP 034337 2600068
Affichée le : 02/06/2026		
Par	VILLAIRE Claude	
Demeurant à	6482 Chemin les Moures Jugiols Lieu-dit BEAUREGARD 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Construction d'un auvent avec panneaux solaire (13m2) + (13m2) auvent.	
Sur un terrain sis	6482 Chemin les Moures 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	BE 204	

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 la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral » et notamment les articles L.121-13 et L.146-4 du code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 22/07/2026 ;
Vu la décision du Conseil d'État en date du 20/06/2016 (CE n°386978) relative aux projets non conformes à la destination d'un emplacement réservé ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un auvent d'une emprise au sol de 25,2m² (6m x 4,20m) supportant une installation de panneaux photovoltaïques pour une autoconsommation à usage domestique et servant également d'abri voiture pour une hauteur maximale de 3,20m ;

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 ;
- Espaces proches du rivage (EPR) ;
- Emplacement réservé (ER) et servitude de localisation : Espaces nécessaires aux continuités écologiques (3VLM33) ;

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 l'article R*421-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 ainsi qu'à l'article R. 427-7 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. » ;

Considérant l'article R421-9 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :*

a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés » ;

Considérant l'article R*421-2 du Code de l'urbanisme appartenant à ladite sous-section 2 qui dispose notamment que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement : a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :*

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ; (...)

Considérant que le projet se situe en zone Alcoup au règlement graphique du PLUi-C de Montpellier Méditerranée Métropole ;

Considérant qu'il apparaît sur le plan de masse relatif aux pièces complémentaires reçues le 22/07/2026 que le projet consiste en une construction nouvelle, en l'état, un auvent d'une emprise au sol de 25,2m² (6m x 4,20m) d'une hauteur maximale de 3,20m depuis le terrain naturel ;

Considérant que l'emprise au sol du projet est supérieure à 20m² et que la nature de celui-ci ne saurait se prévaloir des exceptions relatives aux R*421-2 et R421-9 du Code de l'urbanisme suscités ;

Considérant dès lors qu'en vertu des articles suscités, le présent projet ne saurait faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, et qu'en ce sens celui nécessite le dépôt d'un permis de construire ;

Considérant que le pétitionnaire n'a pas apporté la preuve de l'existence légale des constructions présentes sur la parcelle BE 204 notamment celle concernée par la présente demande et qu'ainsi celles-ci sont présumées illégales, que le dossier ne n'apporte pas la preuve que la construction concernée par la présente demande soit réalisée depuis plus de 10 ans et que, de plus, le plan de masse indique que l'auvent avec panneaux solaires, objet de la présente demande représente une emprise au sol de 25,2m² (6mx4,20m) et qu'en cela l'auvent susvisé, déjà réalisé, devait faire l'objet d'un permis de construire ;

Considérant dès lors que les constructions sises sur la parcelle objet de la présente demande sont réputées illégales, non prescrites, et qu'en ce sens il n'est pas avéré que la construction initiale ne nécessitait pas l'obtention d'un permis de construire à la date de sa réalisation, qu'il est avéré que l'auvent objet de la demande (déjà réalisé) nécessitait l'obtention d'un permis de construire à sa date de réalisation ;

Considérant qu'il ne peut donc être considéré que le projet porterait sur une construction et une annexe rattachées à un usage d'habitation préexistantes toutes deux régulièrement autorisées, ni sur des constructions pouvant bénéficier des dispositions de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé, au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat de Montpellier Méditerranée Métropole, en zone agricole ALcoup ;

Considérant que les dispositions relatives au caractère de la zone agricole du règlement du PLUi-C prévoient que les espaces, équipés ou non, situés dans les communes soumises à la loi Littoral doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique ;

Considérant que le secteur agricole AL correspond aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées, sous réserve, notamment, d'être implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;

Considérant que la commune de Villeneuve-lès-Maguelone est soumise à la loi dite « Littoral » en raison de sa riveiraineté avec l'étang de Vic et la mer Méditerranée, conformément à l'article L. 321-2, 1° du code de l'environnement ;

Considérant que le règlement du PLUi-C applicable à la zone AL prévoit à la partie « Caractère de la zone » du Titre V « Dispositions applicables aux zones agricoles » de la Partie 1 « Dispositions principales » que : « Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage (EPR) identifiés au règlement graphique (pièce A : zonage). » ;

Considérant que l'article 1 du règlement du PLUi-C applicable à la zone AL d'une manière générale, intitulé « Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits », du Titre V « Dispositions applicables aux zones agricoles » de la Partie 1 « Dispositions principales », prévoit 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 du même règlement, intitulé « Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions », prévoit, 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 ALcoup 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 des Espaces Naturels et Agricoles (CDPENAF). » (...) En secteurs ALt et ALcoup :

-L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle ne concerne pas le logement nécessaire à l'exploitation agricole ;
- qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
- qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire ;

-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 :

- qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
- qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale,
- qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m² d'emprise au sol supplémentaire ;

-L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées 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 :

- qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
- qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale,
- qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m² d'emprise au sol supplémentaire ; »

Considérant que l'article 2 « Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions » suscité n'autorise pas pour la « zone ALcoup » les « nouvelles constructions » liées à un usage d'habitation et leurs annexes corrélatives ;

Considérant que les « annexes » sont définies au « Titre I : Lexique » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C de la manière suivante : « *Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.* » ;

Considérant le porté à connaissance en date du 11/06/2026 de la Direction Aménagement de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie (DREAL Occitanie) mentionnant que : « *la sensibilité paysagère du secteur a justifié le lancement d'une procédure de classement par le ministère (fusion de l'ancienne zone de protection des abords de la cathédrale et extension du site actuel des étangs de l'Arnel et du Prévost), procédure en cours* » ;

Considérant que le plan de masse indique que le projet prévoit la construction d'un auvent d'une emprise au sol de 25,2m² (6m x 4,20m) supportant une installation de panneaux photovoltaïques pour une autoconsommation à usage domestique et servant également d'abri voiture pour une hauteur maximale de 3,20m ;

Considérant que le pétitionnaire ne justifie pas de la réalité d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière, caractérisée par l'exercice effectif d'une activité d'une consistance suffisante et qu'ainsi le projet ne peut être regardé comme nécessaire à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière au sens des dispositions du règlement de la zone ALcoup ;

Considérant que le projet ne justifiant pas de la réalité d'une exploitation agricole, se situe également au sein des espaces proches du rivage (EPR) au sens de la loi Littoral et en discontinuité avec les agglomérations et villages existants et donc que celui-ci ne peut se prévaloir d'une dérogation au principe d'extension de l'urbanisation tel que mentionné à l'article 2 suscité ;

Considérant que le projet porte sur une construction interdite par l'article 2 suscité, en l'espèce une annexe rattachée à l'usage d'habitation de la construction principale ;

Considérant que le projet, étant non lié à une activité agricole et ne faisant l'objet d'aucune intégration paysagère, est susceptible d'altérer la qualité paysagère du site et que de surcroît, la DREAL Occitanie a portée à notre connaissance la procédure de classement en cours du site tel que précédemment indiqué et qu'il convient en ce sens d'empêcher toute atteinte supplémentaire à la qualité paysagère des lieux ;

Considérant que, dès lors, le projet ne satisfait pas aux conditions d'admission des constructions en zone ALcoup, qui est susceptible de porter une atteinte supplémentaire à la qualité paysagère du site et méconnaît les dispositions du PLUi-C applicables à cette zone, de sorte qu'il ne peut être autorisé ;

Considérant l'article L151-41 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : (...) 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (...)* » ;

Considérant la décision du Conseil d'État en date du 20/06/2016 (CE n°386978) relative aux projets non conformes à la destination d'un emplacement réservé qui dispose notamment que l'autorité administrative chargée de délivrer une autorisation d'urbanisme est tenue de refuser toute demande, même émanant de la personne bénéficiaire de la réserve, dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de l'emplacement réservé, tant qu'aucune modification du plan local d'urbanisme emportant changement de la destination n'est intervenue et qu'en revanche, un permis de construire portant à la fois sur l'opération en vue de laquelle l'emplacement a été réservé et sur un autre projet peut être légalement délivré, dès lors que ce dernier projet est compatible avec la destination assignée à l'emplacement réservé ;

Considérant que le projet d'annexe se situe au sein d'un Emplacement réservé (ER) et servitude de localisation : Espaces nécessaires aux continuités écologiques (3VLM33) et en zone ALcoup du PLUi-C, que le pétitionnaire ne justifie pas de la réalité d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière qui pourrait être en adéquation avec la destination de ladite réservation, que le projet est lié à la

destination d'habitation de l'ouvrage principal existant, et qu'en ce sens l'objet du projet n'est pas conforme à la destination de l'emplacement réservé suscité ;

Considérant l'article R*421-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :*

- a) *Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;*
- b) *Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 ainsi qu'à l'article R. 427-7 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. » ;*

Considérant l'article R421-9 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *En dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :*

- a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
 - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés » ;

Considérant l'article R*421-2 du Code de l'urbanisme appartenant à ladite sous-section 2 qui dispose notamment que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :* a) *Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :*

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ; (...)

Considérant que le projet se situe en zone Alcoup au règlement graphique du PLUi-C de Montpellier Méditerranée Métropole ;

Considérant qu'il apparaît sur le plan de masse relatif aux pièces complémentaires reçues le 22/07/2026 que le projet consiste en une construction nouvelle, en l'état, un auvent d'une emprise au sol de 25,2m² (6m x 4,20m) d'une hauteur maximale de 3,20m depuis le terrain naturel ;

Considérant que l'emprise au sol du projet est supérieure à 20m² et que la nature de celui-ci ne saurait se prévaloir des exceptions relatives aux R*421-2 et R421-9 du Code de l'urbanisme suscités permettant le dépôt du projet sous la forme d'une déclaration préalable de travaux ;

Considérant qu'en vertu des articles suscités, le présent projet ne saurait faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, et qu'en ce sens celui nécessite le dépôt d'un permis de construire et doit dès lors être rejeté ;

Considérant cependant qu'il est indiqué sur le formulaire cerfa en page n°4/18 que le projet concerne la « construction d'un auvent avec panneaux solaires (13m²) + (13m²) auvent » ;

Considérant que le plan de masse relatif aux pièces complémentaires reçues le 22/07/2026 fait apparaître l'indication selon laquelle l'auvent objet de la présente demande occupe une emprise au sol de 25,2m² (6,00m x 4,20m) ;

Considérant qu'il apparaît que la description du projet présente en page 4/18 du formulaire cerfa n'a pas été mise à jour conformément aux pièces complémentaires déposées en date du 22/07/2026 ;

Considérant dès lors que le projet présente des incohérences, est indéterminé et ne permet pas de vérifier le respect des articles susvisés, en l'espèce si le projet doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire ;

ARRETE :

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

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **30 JUIL. 2026**
Par délégation du Maire,
Monsieur Abdelmoumène AMEUR
4^{ème} Adjoint Délégué à l'urbanisme



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.