

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

2026URBA089

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 17/07/2026		N° DP 034337 2600092
Affichée le : 17/07/2026		
Par	BIETRY Laetitia	
Demeurant à	12 rues des Nasses 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Projet d'agrandissement du garage existant sur une parcelle de 320 m². L'extension prendra place sur la façade avant (orientée sud) du garage actuel. D'une longueur de 3,50 m et d'une largeur de 3,00 m, cet agrandissement crée une emprise au sol supplémentaire de 10,50 m². Ce nouvel espace étant exclusivement destiné au stationnement de véhicules, la surface de plancher créée est de 0 m². L'architecture, les matériaux de construction, la teinte des enduits et la toiture de l'extension seront réalisés en parfaite harmonie et continuité avec le bâti existant.	
Sur un terrain sis	12 rues des Nasses 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	BH376	

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 l'agrandissement du garage existant. L'extension prendra place sur la façade avant (orientée sud) du garage actuel. D'une longueur de 3,50 m et d'une largeur de 3,00 m, cet agrandissement crée une emprise au sol supplémentaire de 10,50 m². Ce nouvel espace étant exclusivement destiné au stationnement de véhicules, la surface de plancher créée est de 0 m². L'architecture, les matériaux de construction, la teinte des enduits et la toiture de l'extension seront réalisés en parfaite harmonie et continuité avec le bâti existant ;

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 :

- UC 3-11 ;
- VLM 2 ;
- Zone 0 du Zonage d'assainissement pluvial ;

Considérant l'article 4 « Dispositions relatives à l'emprise » du « Titre I Dispositions applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose concernant l'« emprise bâtie maximale » que : « *Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties), les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale, hors saillies éventuelles sur les voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation publique. (...)* » ;

Considérant que le règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties) annexé au PLUi-C dispose pour le terrain d'assiette du projet une emprise bâtie maximale par unité foncière de 35% ;

Considérant que « l'emprise bâtie » est définie au « Titre I : Lexique » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C de la manière suivante : *« L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus hors saillies éventuelles sur les voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que sur les voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les abris de jardin et les terrasses au sol non perméables ne sont pas constitutives d'emprise bâtie »* ;

Considérant que la note descriptive du projet mentionne une emprise bâtie de 121,50m² après projet pour une assiette foncière de 320m² soit *in fine* une emprise bâtie de 37,9%, emprise au-dessus des 35% autorisés par l'article susvisé ;

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

Considérant l'article 12 « Dispositions relatives au stationnement » du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui, concernant « le stationnement des véhicules motorisés » dispose que : (...) *« Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal. Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible. »*. L'article dispose également de manière générale que pour les logements il est exigé : (...) *« -Minimum deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50m².(...) »* ;

Considérant qu'il est indiqué en page n°7/18 du formulaire cerfa l'existence d'une seule place de stationnement sur la parcelle avant et après projet, qu'il est déclaré l'existence de deux places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet mais qu'aucune justification ni localisation de ces deux places n'est présente au dossier permettant de corroborer la déclaration et de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant qu'il est indiqué au formulaire cerfa p. 8/18 l'existence de 111,28 m² de surface de plancher à destination d'habitation et qu'en ce sens deux places de stationnement sont requises par l'article susvisé ;

Considérant que le plan de masse n'est pas à l'échelle et n'indique pas la localisation des deux places de stationnement réglementaires (5m de longueur par 2,50m de largeur) exigées par l'article susvisé ;

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

Considérant l'article 5 « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation », appartenant à la « Partie 2 : Disposition relatives aux implantations » du PLUi-C qui pour la zone UC3 dispose que : *« Les constructions doivent être implantées : - en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; (...) »* ;

Considérant que le projet prévoit notamment l'extension du garage donnant sur la rue des Nasses pour une surface de 10,50m² mais qu'il n'est pas indiqué sur le plan de masse la distance en tout point de la façade de ladite extension par rapport à la rue des Nasses ;

Considérant que le plan de masse ne mentionne pas la distance minimale séparant tout point de la façade de l'extension projetée avec la limite cadastrale touchant le domaine public ;

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

Considérant l'article 14.4 « Assainissement » du « Titre I : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui, concernant les « Eaux usées autres que domestiques » dispose que : *« Il s'agit des eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle,*

commerciale ou artisanale. Peuvent également être considérées comme des eaux usées autres que domestiques les eaux de refroidissement, les eaux pluviales polluées (aires de chargement-déchargement, aires de stockage de déchets), les eaux de pompe à chaleur, les eaux de drainage, les eaux de pompage à la nappe (chantier temporaire ou pompage permanent).» ;

Considérant l'article 14 « Substances Interdites » au chapitre 3 : prescriptions relatives a la qualité des rejets d'eaux pluviales du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C qui dispose qu' : *« Il est interdit de rejeter, dans tout milieu naturel ou réseau enterré ou à ciel ouvert, toutes substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux superficielles ou souterraines (peintures, colles, ciments, soude, hydrocarbures...). » ;*

Considérant que le projet se situe en zone 0 du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C et qu'il prévoit notamment la création d'une extension du garage que sera crépie et teintée en G50 ainsi que la rénovation de la façade existante mais qu'il n'est pas indiqué comment le chantier sera organisé (protection au sol, déversement de résidus issus du chantier, etc) ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de vérifier le respect des articles susvisés ;

Considérant l'article L425-1 du code de l'urbanisme qui impose le respect du règlement du PLUi-C pour toute autorisation d'urbanisme et qui dispose que : *« Lorsque les constructions ou travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-4 sont soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations, dans les cas prévus par décret en Conseil d'Etat, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente. » ;*

Considérant l'article R*431-36 du Code de l'urbanisme qui dispose notamment que : (...) *« Le dossier joint à la déclaration comprend : b) Un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ; »*(...) :

Considérant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 16/07/2025 et exécutoire le 25/08/2025 ;

Considérant qu'en l'état le « plan de masse » (pièce DPC2) présent au dossier n'est pas entièrement coté dans les 3 dimensions, n'est pas à l'échelle, est incohérent par rapport à la forme des bâtiments existants sur la parcelle, n'indique pas l'ensemble des constructions et installations représentant une emprise au sol ou une emprise sur la parcelle et notamment, une veranda (au nord-est), une piscine (au nord), une extension adossée à l'habitation (au nord-est), une terrasse avec tonnelle (au sud-est), un abri de jardin (ouest) ;

Considérant de plus, que le plan de masse ne mentionne pas la distance minimale séparant tout point de la façade de l'extension projetée avec la limite cadastrale touchant le domaine public ;

Considérant qu'en ce sens, le plan de masse est entaché d'incohérence, n'est pas exhaustif et qu'ainsi la pièce DPC2 « plan de masse » est incomplète et ne permet pas de vérifier le respect des articles relatifs à l'ensemble de la zone UC 3-11 du PLUi-C de Montpellier Méditerranée Métropole ;

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

Considérant qu'une construction ne peut être regardée comme régulièrement édifiée que si elle a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée ou si elle a été construite avant l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, conformément à la législation applicable à la date de sa construction, ou conformément à un permis de construire délivré ;

Considérant qu'en application de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme, 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 ;

Considérant que le Conseil d'État a estimé le 06/10/2021 (CE n°442182) que l'administration doit rejeter toute demande se bornant aux nouveaux travaux s'il existe une irrégularité antérieure. Dans cette situation de compétence liée, elle doit inviter le pétitionnaire à présenter une demande portant à la fois sur la régularisation de l'existant et sur le projet prévu ;

Considérant qu'il apparaît que le plan de masse présent au dossier élude l'existence de plusieurs constructions et installations présentes à ce jour sur la parcelle dont notamment, une veranda (au

nord-est), une piscine (au nord), une extension adossée l'habitation (au nord-est), une terrasse avec tonnelle (au sud est), un abris de jardin (à l'ouest) ;

Considérant que le dossier ne n'apporte pas la preuve que, notamment, ladite piscine soit réalisée depuis plus de 10 ans ou que celle-ci ait fait l'objet d'une quelconque autorisation d'urbanisme ;

Considérant que, à défaut de preuve de l'existence légale des constructions suscitées, celles-ci sont d'une part présumées illégales et que, d'autre part, le présent projet ne prévoit pas de régulariser celles-ci comme le préconise la décision du conseil d'État suscitée ;

Considérant que l'irrégularité présumée de la construction susvisée est, par conséquent, opposable à la présente demande de déclaration préalable de travaux ;

Considérant l'article A431-1 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *La déclaration préalable portant sur un projet de construction prévue aux articles R. 421-9 à R. 421-12 et R. 421-17, R. 421-17-1 est établie conformément au formulaire enregistré par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique sous le numéro Cerfa 16702.* » ;

Considérant l'article R*431-35 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *La déclaration préalable précise : « (...) c) La nature des travaux ou du changement de destination (...) » ;*

Considérant que la pièce DPC6 indique à la partie « état après travaux » la rénovation de la façade existante ainsi qu'un aménagement paysagé (landscaping) ;

Considérant que ces travaux ne sont pas indiqués au sein du formulaire cerfa p 4/18 encadré 4.1 « Nature des travaux envisagés » ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas clairement déterminé et déclaré, que le dossier comporte des incohérences et qu'ainsi il ne respecte pas les articles susvisés ;

Considérant l'article R111-22 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.* » ;

Considérant d'une part qu'il est indiqué sur le formulaire cerfa page 5/18 une emprise au sol avant travaux de 111m² (inchangée) et d'autre part, qu'il est mentionné à la page 6/18 du formulaire cerfa, 111,28m² de surface de plancher inchangée ;

Considérant que la surface de plancher étant calculée depuis l'intérieur des murs, celle-ci ne peut être supérieure à l'emprise au sol contrairement à ce qu'indique le dossier et qu'ainsi la déclaration est entachée d'incohérences du point de vue des déclarations touchant, à l'emprise au sol, ainsi qu'aux surfaces de plancher ;

Considérant qu'il apparaît des incohérences entre la dernière autorisation d'urbanisme n°DP 34337 22V0048 délivrée le 16/06/2022 à M. BIETRY Alexandre pour l'unité foncière susvisée, qui autorisait la création de 8,75m² de surface de plancher supplémentaire s'ajoutant au 108,52m² déjà autorisés et portant la surface de plancher totale à 117,27m² contrairement au 111,28m² déclaré au sein de la présente demande ;

Considérant que la notice descriptive présente au dossier n'indique pas de manière précise les surfaces des éléments bâtis (maison, véranda, garage existant, abris de jardin à l'entrée) présent sur la parcelle et qu'ainsi, en dépit des incohérences déclaratives présentes au dossier, il n'est pas possible de corroborer l'emprise au sol déclarée sur la parcelle ;

Considérant que le dossier comporte des incohérences sur les pièces suscitées et qu'en l'état le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet à l'ensemble des articles de la zone UC3-11 du PLUi-C ;

Considérant dès lors qu'il apparaît que la déclaration des surfaces de plancher à destination d'habitation est incohérente par rapport aux autorisations précédemment délivrées pour la même unité foncière et qu'ainsi le présent dossier ne permet pas de vérifier les éléments nécessaires au calcul des impositions ;

Considérant que la pièce DPC6 « document graphique d'insertion paysagère », le plan de masse et l'insertion graphique du projet font apparaître une implantation de l'extension projetée différente par rapport à l'alignement de la façade existante et en cela par rapport à la voie publique ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas clairement déterminé et déclaré, que le dossier comporte des incohérences et qu'ainsi il ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet à l'ensemble des articles de la zone UC3-11 du PLUi-C ;

Considérant que l'insertion graphique « Vue en perspective 3D... » mentionne une « extension vers l'avant de 3,50 mètres » à partir de l'intérieur du portail du garage sans compter l'épaisseur de l'encadrement autour de celui-ci ;

Considérant que le plan de masse indique une largeur totale de l'extension du garage projeté (comprenant l'épaisseur de l'encadrement autour du portail) de 3,50m soit uniquement la largeur du portail mentionnée plus haut et qu'il apparaît ainsi que la côte renseignée sur l'insertion graphique est erronée ;

Considérant dès lors que le dossier comporte des incohérences sur les pièces suscitées relatives à la largeur du portail et à celle de l'extension, que le projet est en l'état indéterminé et qu'en ce sens le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet à l'ensemble des articles de la zone UC3-11 du PLUi-C ;

ARRETE :

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

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **22 JUL. 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.

