

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

2026URBA091

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 09/07/2026		N° DP 034337 2600091
Affichée le : 09/07/2026		
Par	SARDA Victor	
Demeurant à	2 Rue des Etrusques 34110 VIC-LA-GARDIOLE	
Pour	Modification de la pente de la toiture Sud. Création et suppression de fenêtres. Création d'une fosse septique. Remise en état des abris non clos.	
Sur un terrain sis	45 Chemin de la Bouffie 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AZ0073	

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 ;
Vu la décision du Conseil d'Etat en date du 06 octobre 2021 (CE n°442182) relative aux nouvelles demandes de travaux comportant des irrégularités antérieures ;
Vu la décision du Conseil d'Etat en du 17 décembre 2008, (CE n° 305409) relative à la primauté de la loi Littoral sur le droit à la reconstruction)

Considérant que le projet consiste en la modification de la pente de la toiture sud, la création et la suppression d'ouvertures. Création d'un assainissement non collectif et la remise en état des abris de jardin ;

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 :

- ALrem
- VLM 3
- Zone d'espace proche du rivage (EPR) ;

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 rive rainereté 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, 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, en secteurs ALrem : « Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- (...)
- (...)
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et sous réserve d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement, à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - o Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m² ;
 - o (...)
 - o (...).
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre des monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre du paysage.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux. » ;

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 ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme ;

Considérant que ces dispositions ne sont pas applicables lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu, alors qu'une telle autorisation était obligatoire ;

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 que le secteur concerné, classé en zone agricole, ne constitue pas une zone déjà urbanisée au sens de la loi Littoral, et que toute construction nouvelle y est interdite, sauf exceptions limitativement énumérées par la loi (ex. : équipements publics, activités économiques liées à la mer) ;

Considérant que le projet de reconstruction d'un abri de jardin, même de faible surface, étend l'urbanisation dans un secteur non urbanisé, en méconnaissance des principes posés par l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'État rappelle que la loi Littoral prime sur le droit à la reconstruction (CE, 17 décembre 2008, n° 305409) et que les constructions nouvelles en zone naturelle ou agricole sont soumises à un régime d'interdiction stricte, sauf dérogations expresses (ex. : besoins de l'agriculture) ;

Considérant que le projet ne relève d'aucune des exceptions prévues par la loi Littoral ou le PLUi-C applicable, et qu'il ne peut être regardé comme nécessaire à l'exploitation agricole du terrain, ni comme un équipement public ;

Considérant que la reconstruction d'une telle annexe en secteur agricole remarquable contribue à l'artificialisation des sols, en contradiction avec les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles fixés par le PLUi-C et la loi Littoral ;

Considérant que le projet ne peut donc bénéficier de la reconstruction à l'identique, même si l'abri de jardin existait antérieurement ;

Considérant que le pétitionnaire n'a sollicité aucune dérogation aux règles d'urbanisme applicables, tel qu'une dérogation pour construction en zone agricole, autorisation au titre de la loi Littoral ;

Considérant que, en l'absence de motifs impératifs d'intérêt général ou de besoins liés à l'agriculture, aucune dérogation ne peut être accordée pour ce projet ;

Considérant que le projet consiste en la démolition suivis de la reconstruction des annexes et qu'ainsi, il ne répond pas aux destinations de travaux autorisés en **zone ALrem** par l'article 2 suscitée qui autorise la réfection des constructions existantes sous conditions strictes ;

Considérant que le projet de remise en état n'est pas concerné par des d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre des monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre du paysage ;

Considérant que le projet de reconstruction se situe en espace proche du rivage (EPR) et qu'ainsi, il n'est pas possible de déroger au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants ;

ARRETE :

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

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **06 AOUT 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.