



date de dépôt : **18 octobre 2022**

date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : **24/10/2022**

date de dépôt de pièces complémentaires :

demandeur : **Madame Monsieur QUANDALLE LEDOUX  
Sophie et Jérôme**

pour : **Modifications constructions destinés aux  
stationnements de véhicules privés**

adresse terrain : **Chemin LA ROQUE ET PETROU, à  
Montarnaud (34570)**

**ARRETÉ**  
**d'opposition à une déclaration préalable**  
**au nom de la commune de Montarnaud**

Le Maire de Montarnaud,

Vu la déclaration préalable présentée le 18/10/2022 par Madame Monsieur QUANDALLE LEDOUX Sophie et Jérôme - demeurant Chemin La Roque et Petrou 34570 Montarnaud ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Pour Modifications constructions destinés aux stationnements de véhicules privés ;
- sur un terrain cadastré AN 60 situé à Montarnaud, Chemin LA ROQUE ET PETROU ;
- pour une surface de plancher créée de 0 m<sup>2</sup> ;

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) révisé approuvé le 09/04/2004, et modifié le 19/12/2011

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé,

Vu le permis de construire n° PC 034 163 09C0023-3 accordé le 9 mars 2017 à Monsieur MANEIRO Charles ;

Vu le transfert de ce permis aux noms de Madame QUANDALLE Sophie, Monsieur LEDOUX Jérôme, Monsieur MAACHI Ahmed et Madame LHOUMEAU Maud en date du 27 mars 2019 ;

Vu le permis de construire modificatif n° PC 034 163 09C0023M04 tacitement accordé le 23 juillet 2019 ;

Vu la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux réalisés avec ce permis de construire, reçue en mairie le 26/08/2020 ;

Vu la décision du Maire, en date du 02/11/2020, d'opposition à cette déclaration ;

Considérant que le projet concerne une modification apportée aux permis de construire ci-dessus référencés ; que les travaux ne sont pas encore achevés ; que ces permis de construire demeurent, à ce jour, en cours de validité ; que le projet ne relève donc pas de la procédure de déclaration préalable ;

Et, à titre subsidiaire, notamment :

Considérant que le terrain se situe en zone 1AU-bb du Plan Local d'Urbanisme et en zone V du schéma directeur d'assainissement pluvial et, pour une partie, dans la bande non aedificandi de 10 m à compter des hauts des berges d'un ruisseau cartographié par le PPRI et n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique, et classée en zone rouge R du PPRI ;

Considérant que l'article 9-1AU, en secteur 1AUbb limite l'emprise au sol maximale des constructions à 10% de la superficie de l'unité foncière ;

Considérant que le projet porte sur un terrain d'une surface totale tantôt indiquée de 1455 m<sup>2</sup> (sur le formulaire de demande en ligne), tantôt de 1580 m<sup>2</sup> (sur le formulaire papier scanné dans le dossier), tantôt de 1478 m<sup>2</sup> (sur les plans joints à la demande) ;

Considérant que le déclarant indique une surface d'emprise au sol avant et après travaux de 236 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette surface excède les 10 % maximum autorisés par le PLU, quelle que soit la surface du terrain retenue ;

Considérant que le projet prévoit la transformation d'une simple pergola posée sur sol stabilisé et en une construction maçonnée constituée d'un garage et d'un abri y adossé ;

Considérant que la pergola a été autorisée par le permis de construire modificatif n° PC 034 163 09C0023M04 tacitement obtenu le 23/07/2019 en infraction avec la réglementation ci-dessus rappelée relative à l'emprise au sol maximale des constructions ;

Considérant que sa transformation en un ouvrage lourd et bâti aurait pour effet de conforter cette non-conformité ; qu'elle ne peut donc être admise ;

Considérant que l'article 2-1AU, en secteur 1AU-bb du règlement du PLU n'autorise, en présence de constructions existantes, que leur extension à raison de 30 m<sup>2</sup> de SHOB une fois à partir de l'approbation de la modification n° 2 du PLU (soit à partir du 08/12/2009) ;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'Etat et le lexique national de l'urbanisme définissent l'extension comme un agrandissement horizontal ou vertical (par surélévation, excavation ou agrandissement) de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et présentant un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ;

Considérant que le projet porte sur un terrain déjà bâti ; qu'il consiste en la transformation d'une simple pergola posée sur sol stabilisé en une construction maçonnée constituée d'un garage et d'un abri y adossé d'une surface totale d'emprise au sol de 42 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet est distant d'au moins 6 m du bâti existant (distance appréciée approximativement faute d'information suffisante du plan de masse et de son absence de production dans le respect de l'échelle indiquée) ; qu'il n'y est relié que par une simple poutrelle haute fixée aux façades respectives et ne peut donc être considéré comme un agrandissement du bâtiment existant ;

Considérant qu'il ne respecte donc pas les conditions ci-dessus rappelées de lien physique avec la construction existante ;

Considérant que l'article 7-1AU du règlement du PLU stipule que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ; qu'en dérogation de cette règle, il admet une implantation en limite séparative pour les constructions annexes autres que celles prévues à l'alinéa 6-3-6 du titre I du règlement du PLU si leur longueur totale cumulée sur la limite séparative n'excède pas 12 m et si leur hauteur ne dépasse pas 3 m ;

Considérant que l'alinéa 6-3-6 du titre I du règlement du PLU admet l'implantation, sans respect des reculs imposés en limites séparatives, d'un garage par parcelle, d'une superficie maximale de 23 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 m ainsi que d'un abri jardin par parcelle, d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 m et d'abris non clos ouverts sur 2 ou 3 côtés d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 m ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un bâtiment maçonné d'une hauteur totale de 3 m et d'une surface de 42 m<sup>2</sup> constituée d'un garage et d'un abri y adossé ; qu'il ressort des déclarations du demandeur relatives aux éléments nécessaires au calcul des impositions que la construction à réaliser est close et couverte ;

Considérant que le projet ne joint pas la limite séparative ;

Considérant que le projet n'est manifestement pas implanté en recul d'au moins 3 m de la limite séparative Ouest ;

Considérant que le projet ne respecte donc pas les conditions ci-dessus rappelées imposées aux constructions exonérées du recul de 3 m par rapport aux limites séparatives ;

Considérant que les dispositions générales du règlement du PPRI prévoient qu'une bande non aedificandi de 10 m de part et d'autre des ruisseaux n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique sera appliquée et classée en zone rouge « R » (à mesurer du haut des berges) ;

Considérant que l'annexe XV du règlement du PLU identifie les sections notamment concernées par cette contrainte, au nombre desquels figure le ruisseau situé au Sud de la parcelle ;

Considérant que les dispositions de la zone inondable rouge R du PPRI interdisent tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux expressément visés par le règlement ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un puits de rétention des eaux pluviales dans l'emprise de cette zone soumise aux dispositions de la zone inondable rouge R du PPRI ; que ce type de travaux n'est nullement autorisé par le règlement de la zone rouge R du PPRI ;

Considérant, à titre subsidiaire, que la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux de ruissellement pluvial dans une zone inondable n'est pas compatible avec le rôle et le fonctionnement hydraulique de cet ouvrage qu'une submersion rendrait impropre à son usage ;

Considérant que le dossier est incomplet (renseignement partiel de la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions jointe au dossier et absence d'indication du nom de son signataire déclarant / absence de représentation, sur toute la partie du terrain concernée, de la bande de 10 m à compter du haut des berges du ruisseau soumise aux dispositions de la zone rouge R du PPRI / absence de cotations du projet sur le plan de masse et d'indication de ses distances par rapport aux limites séparatives, à la voie et au bâtiment existant / suppression des informations relatives aux hauteurs du bâti principal) ;  
Considérant, dans ces conditions, qu'il n'est pas possible de s'assurer du respect de l'ensemble de la réglementation applicable ;

Considérant que le dossier présente des incohérences entre ses différentes pièces (production de 2 formulaires CERFA différents (CERFA rempli en ligne et CERFA papier scanné d'une version antérieure avec un demandeur différent inscrit sur ces 2 documents / indication de l'absence de terrassement dans la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions alors que le projet nécessite manifestement la réalisation de fondations / fourniture de plans ne respectant pas les échelles y indiquées / indication d'une surface de terrain différente entre le CERFA rempli en ligne (1455 m<sup>2</sup>), le CERFA papier scanné (1580 m<sup>2</sup>) et les plans joints au dossier (1478 m<sup>2</sup>) / erreur dans le détail du calcul du volume de rétention des eaux pluviales de la nouvelle surface imperméabilisée (erreur de chiffre dans la surface active de la toiture créée indiquée 0,0285 hectares au lieu de 0,0042 hectares) / indication d'une surface de plancher existante avant modification et d'une surface de plancher totale après travaux de 0 m<sup>2</sup> alors que le terrain comprend une maison précédemment autorisée / confusion dans les surfaces d'emprise au sol des constructions et les surfaces imperméabilisées entre les tableaux et les plans y rattachés / indication dans la nature des travaux de la « modification de construction destinée aux stationnement de véhicules privés » alors que le dossier fait apparaître de nombreuses autres modifications non signalées, et notamment la réduction de la distance d'implantation du bâti principal par rapport à la limite séparative Sud (et par voie de conséquence par rapport au haut des berges du ruisseau), le déplacement de la noue de rétention des eaux pluviales avec suppression de la représentation de son emprise, la suppression de la végétalisation des toits terrasses non accessibles de la maison, l'augmentation de la hauteur des clôtures à 2 m au lieu de 1,80 m, la modification du type de clôture en limite Nord à savoir un muret surmonté d'un grillage rigide au lieu d'un simple grillage rigide, la modification des aménagements à l'entrée de la parcelle, la suppression d'arbres, la suppression des informations du plan de masse précédemment autorisé relative aux cotes de niveaux du terrain naturel, la délimitation de terrasses dans le prolongement des façades Sud et Est, la suppression des ombres portées des talus en limites Est et Sud) ;

Considérant qu'il n'est pas possible dans ces conditions de connaître le projet effectivement poursuivi et sa consistance réelle ;

## A R R Ê T E

### ARTICLE 1

Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable.

### ARTICLE 2

Toute modification apportée au projet tel qu'autorisé par les permis de construire en cours de validité ci-dessus référencés doit faire l'objet d'une demande de modification du dernier permis de construire délivré en cours de validité (PC 034 163 09C0023M04).

Fait à Montarnaud, le 10/11/2022.

Le Maire,



Jean-Pierre PUGENS

*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 peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

