

**COMMUNE
de VIEILLE-CHAPELLE**



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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 28/01/2025	N° DP 062 851 25 00002
Par : Monsieur BELLINA BRUNO	
Demeurant à : 317 RUE DE LA CROIX 62136 VIEILLE-CHAPELLE	
Pour : Construction d'un garage	
Sur un terrain sis à : 317 RUE DE LA CROIX 62136 VIEILLE-CHAPELLE	
Cadastré : AC 214	

Le Maire,

Vu la Déclaration préalable,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/03/2013, et notamment le règlement de la zone U,

Vu le Plan de Prévention des Risques et Inondation (PPRI) de la vallée de la Lawe prescrit en date du 7 novembre 2019 et approuvé le 29 mars 2021;

Considérant l'article R 421-14 du code de l'urbanisme qui dispose que «*sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ; b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ; c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4. Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal* ».

Considérant que le projet a pour objet la construction d'un garage d'une emprise au sol supérieure à 20m² (22.77m²),

Considérant, dès lors, que le projet entre dans le champ d'application du permis de construction conformément au "a" de l'article précité.

Considérant l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme qui dispose que «*Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.*».

Considérant par ailleurs que l'article 2.2.d du Titre III-2 du règlement de la zone bleu du PPRI susvisé, relatif aux garages dispose que :

« **2 - Article 2 : Les projets nouveaux liés à l'existant (...)**

2-2 – Sont autorisés sous réserve de prescriptions (...)

2.2.d - Les garages

Règles d'urbanisme

• **la surface sera limitée à 20 m² d'emprise en sol soustrayant du volume à l'inondation, pour un garage et par unité d'habitation**

• **la construction sera autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du PPRI** »,

Considérant que la parcelle se situe en zone bleu au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Lawe correspondant à une zone urbanisée, et est exposée à un aléa de référence « Accumulation moyenne » ou « Écoulement » ou « Faible accumulation ».

Considérant que le projet porte sur la construction d'un garage de 22.77m²,

Considérant, dès lors, que ce projet n'est pas conforme aux dispositions de cet article,

Considérant que l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme dispose, lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, que: «*L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.*».

DOSSIER N° DP 062 851 25 00002

Considérant que l'article U7 « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » du règlement de la zone U du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que :

« *Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives, voir les deux.*

A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

1. *à l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées le long de l'une ou l'autre des limites séparatives, l'implantation sur limites séparatives est obligatoire,*

2. dans une bande maximale de 30 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,

3. *au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous les conditions cumulatives suivantes :*

- *lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,*

- *lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m*

- *lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant*

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

B - IMPLANTATION AVECMARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Marque d'isolement absolue :

La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 3 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour l'ensemble des abris de jardin d'une superficie maximale de 40m² et d'une hauteur maximale de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité. »

Considérant que le plan masse joint au dossier n'indique pas les distances du projet de garage avec la limite séparative droite du terrain, Considérant que le manque d'informations sur le plan masse ne permet de vérifier la conformité du projet avec l'article U7 précité,

Considérant que l'article U4 « *Desserte en eau, assainissement et électricité* » du règlement de la zone U du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « (...) **Les eaux pluviales :**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif (...) »

Considérant que le plan de masse joint au dossier ne fait pas apparaître les modalités de gestion des eaux pluviales

Considérant que le manque de précision sur ce plan ne permet pas de vérifier la conformité du projet avec l'article U4 susvisé

Considérant que l'article R. 431-36 du code de l'urbanisme dispose que : « Le dossier joint à la déclaration (...) est complété (...) par les documents mentionnés aux a et b de l'article R. 431-10 »,

Considérant que l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme énonce que « Le projet architectural comprend également : (...) b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur,»

Considérant l'absence de plan de coupe conforme à l'article R. 431-10,

Considérant que l'article R. 431-36 du code de l'urbanisme dispose que : « Le dossier joint à la déclaration (...) est complété (...) par les documents mentionnés aux a et b de l'article R. 431-10 »,

Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme : « Le projet architectural comprend également : a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur »,

Considérant l'absence des plans de façades et de la toiture du projet,

Considérant que l'article R. 431-35 du code de l'urbanisme dispose que : « La déclaration préalable précise : a) L'identité du ou des déclarants, qui comprend son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique ; b) La localisation et la superficie du ou des terrains ; c) La nature des travaux ou du changement de destination ; d) S'il y a lieu, la surface de plancher et la destination et la sous-destination des constructions projetées définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; e) (Abrogé) ; f) S'il y a lieu, que les travaux portent sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement ; g) S'il y a lieu, que les travaux portent sur un projet soumis à autorisation environnementale en application de l'article L. 181-1 du code de l'environnement ; h) S'il y a lieu, que les travaux doivent faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement ; i) S'il y a lieu, les demandes d'autorisation et les déclarations dont le projet a déjà fait l'objet au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme ; j) S'il y a lieu, que le projet est soumis à l'obligation de raccordement à

DOSSIER N° DP 062 851 25 00002

*un réseau de chaleur ou de froid prévue à l'article L. 712-3 du code de l'énergie ; k) Lorsque le projet porte sur un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol, sa puissance crête ainsi que la destination principale de l'énergie produite. La déclaration comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R*423-1 pour déposer une déclaration préalable. Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente.»*

Considérant d'une part, que suivant les photographies jointes au dossier ainsi que la notice descriptive, une habitation est existante sur le terrain,

Considérant que le formulaire cerfa n'indique pas de surface de plancher existante sur le terrain avant travaux,

Considérant d'autre part que le projet consiste à créer un emplacement de stationnement,

Considérant dès lors l'incomplétude de l'imprimé cerfa (cadre 5.3 et 5.5).

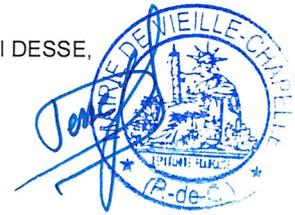
ARRETE

Article UNIQUE : Il est fait opposition à la présente la Déclaration préalable, susvisée.

Fait à VIEILLE-CHAPELLE, le

21 FEV. 2025

Le Maire,
Jean-Michel DESSE,



OBSERVATIONS PARTICULIERES :

Au regard du risque inondation, si la construction est située en zone inondable susvisée, l'article U2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : "(...) Dans les secteurs soumis à risque d'inondation identifiés au plan de zonage, le premier niveau de plancher devra être situé à au moins +0,50m par rapport au terrain naturel." La surface maximum imposée est de 20m².

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. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification (articles R.600-1 du Code de l'Urbanisme). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. 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).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

ATTENTION l'autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers (article R.600-2 du Code de l'urbanisme). Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme au plus tard 15 jours après le dépôt du recours (article R.600-1 du Code de l'urbanisme).
- dans le délai de 3 mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation afin de lui permettre de répondre à ses observations (article L.424-5 du Code de l'Urbanisme).

DROITS DES TIERS : La présente décision a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme

Affaire suivie par le service mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols de la C.A.B.B.A.L.R