

COMMUNE
de VIEILLE-CHAPELLE



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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Dossier déposé le 17/02/2026

Par : Monsieur FEUILLET François

Demeurant à : 257 RUE DU MOULIN
62136 VIEILLE-CHAPELLE

Pour : Transformation d'un carport en véranda

Sur un terrain sis à : 257 RUE DU MOULIN
62136 VIEILLE-CHAPELLE

Cadastré : AB 174

Référence dossier

N° DP 062 851 26 00003

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 Ui,

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 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. »,

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. [...] »

B - IMPLANTATION AVEC MARGES 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 ($H \leq 2L$).

Marge 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 [...]. »

Considérant que le projet consiste en la transformation d'un carport en véranda,

Considérant que la construction existante (carport) est pour partie implantée avec un retrait initial inférieur à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale droite,

Considérant que le projet est implanté à 2 mètres de la limite séparative et aggrave la non-conformité initiale à l'article U7 susmentionné,

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article U7 du règlement du PLU susvisé,

Considérant que l'article U10 « Hauteur des constructions » du règlement de la zone U du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que

: « 1. Construction à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux soit :

- R+C aménageable

Le 2ème niveau doit nécessairement s'inscrire dans les combles aménageables pour la préservation du caractère traditionnel.

En secteur Ua cette hauteur est portée à 3 niveaux habitables R+1+C aménageable.

En secteurs Ui, Uai et Ubi, le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,50m par rapport au terrain naturel. [...] »

Considérant que le projet consiste en la transformation d'un carport en véranda,

Considérant que le projet est situé en zone Ui du PLU,

Considérant que le plan coupe n'indique pas la côte de niveau du Terrain Naturel ainsi que celle du Terrain Fini,

Considérant l'imprécision du plan coupe qui ne permet pas de vérifier la conformité du projet au regard de l'article U10 susmentionné,

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 ; [...]

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 que le formulaire cerfa joint au dossier mentionne en cadre 4.4 une surface créée et supprimée par changement de destination alors que le carport n'est pas constitutif de surface de plancher mais uniquement l'emprise au sol,

Considérant par ailleurs, qu'un carport est par défaut destiné au stationnement de véhicule,

Considérant que le cadre 4.5 du formulaire cerfa joint au dossier ne mentionne aucune place de stationnement avant-projet,

Considérant dès lors que les informations renseignées au le-cadre 4.4 et au cadre 4.5 sont partiellement erronées,

Considérant que l'article R 431-36 du code de l'urbanisme dispose que : "*Lorsque la déclaration porte sur un projet de création ou de modification d'une construction et que ce projet est visible depuis l'espace public ou que ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le dossier comprend également les documents mentionnés aux c et d de l'article R. 431-10*",

Considérant que l'article R431-10 du code de l'urbanisme dispose que : "*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 ; b) Un plan de 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 ; c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; d) Deux documents graphiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse*",

Considérant que la photographie de loin jointe au dossier ne permet pas de visualiser les constructions existantes aux alentours du projet et donc de s'assurer que le projet s'intègre bien à l'environnement,

ARRETE

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

Fait à VIEILLE-CHAPELLE, le 13 MARS 2026

Le Maire,
Jean-Michel DESSE



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 (article R.421-2 du code de justice administrative) notamment au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr. 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, dans un délai d'un mois à compter de sa notification. Cette démarche ne proroge pas le délai du recours contentieux. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite (art L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

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 (article R.600-2 du code de l'urbanisme).

En cas de refus fondé sur un avis défavorable de l'ABF, un recours contentieux contre la décision d'urbanisme doit être précédé d'un recours administratif préalable contre l'avis de l'ABF auprès du préfet de région.

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