

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Commune de MAUBEC	dossier n° DP0840712500033 A rappeler dans toute correspondance
	Dépôt du dossier : 15/07/2025 Affichage avis de dépôt en mairie : 16/07/2025 Date de complétude du dossier : 05/09/2025
DÉCLARATION PRÉALABLE	Demandeur : Monsieur TERRIOT ALAIN Pour : Régularisation d'ouvertures sur l'habitation principale et sur le garage non accolé Adresse des travaux : 570, Route des Caves 84660 Maubec

ARRÊTÉ
d'opposition à une déclaration préalable
délivré par le Maire
au nom de la commune de MAUBEC

Le Maire de MAUBEC ;

VU la déclaration préalable présentée le 15/07/2025 et complétée le 05/09/2025 par Monsieur TERRIOT ALAIN élisant domicile 500, Chemin des Plantiers - 84740 Velleron ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour la régularisation d'ouvertures sur l'habitation principale et sur le garage non accolé ;
- sur un terrain situé : 570, Route des Caves - 84660 Maubec ;
- cadastré 0A-1411 d'une superficie de 2520 m² ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants et notamment l'article R.421-14 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/02/2013, modifié le 24/01/2017 et modifié de manière simplifiée le 04/07/2017 (MS1) et le 05/02/2025 (MS2) ;

VU le règlement de la **zone AUx** du Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'arrêté au permis de construire n° PC 8407196E0012 en date du 23/05/1996 autorisant la construction d'un garage de 84 m² ;

VU l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2023 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) pour le département du Vaucluse ;

CONSIDÉRANT que le projet consiste à régulariser des modifications d'ouvertures portant sur l'habitation principale et sur le garage non accolé ;

CONSIDÉRANT que les éléments du dossier font état de modifications d'ouvertures sur un garage, annexe à l'habitation principale, autorisé par le permis de construire n° PC 8407196E0012 pour une surface de 84m² d'emprise au sol, comprenant les accès véhicules non clos en façade Sud ;

CONSIDÉRANT que le présent projet vise notamment à fermer les accès véhicules en les transformant en baies vitrées, rendant impossible tout accès de véhicules dans le bâtiment ;

CONSIDÉRANT ainsi d'une part que le projet vise à modifier l'usage du garage et que conformément à l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme, toute surface close et couverte, supérieure à 1,80m de hauteur et non à usage de stationnement, est constitutive de surface de plancher ;

CONSIDÉRANT alors que l'article R.421-14 du code de l'urbanisme 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 : 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 et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 » ;

CONSIDERANT par conséquent que le projet aurait dû faire l'objet d'une demande de permis de construire et non d'une déclaration préalable ;

CONSIDÉRANT que l'article AUx 1 interdit les occupations et utilisations du sol suivantes : « les constructions destinées à l'habitat, autres que celles mentionnées à l'article AUx 2 (..) »

CONSIDERANT l'article AUx 2 – « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » qui dispose que « De plus, sont soumis à des conditions particulières : les logements de fonction, dans la limite d'un par activité et sous réserve qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone, qu'ils soient intégrés au volume des constructions autorisées dans la zone auxquelles ils se rapportent, qu'ils n'excèdent pas 75m² de surface de plancher ; l'extension des constructions destinée à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à cette date et les piscines et les annexes liées aux constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU. »

CONSIDERANT que le pétitionnaire ne définit pas le nouvel usage de ladite surface close et couverte constitutive de surface de plancher, anciennement garage et qu'à ce titre, l'article AUX 2 ne peut être respecté ;

CONSIDÉRANT qu'en l'état le présent projet ne respecte ni les dispositions du Code de l'urbanisme ni celles du Plan Local d'Urbanisme ;

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE : il est fait **OPPOSITION** à la présente déclaration préalable.

TRANSMIS AU PRÉFET
Contrôle de Légalité

Le 29/09/25

MAUBEC, le 22/09/2025

Le Maire,



Frédéric MASSIP

Affiché le 29/09/25

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.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification par le (ou les) demandeur(s) ou un tiers. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ainsi que d'un recours hiérarchique auprès du Ministre chargé de l'urbanisme dans le même délai. 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).