



DOSSIER : N° DP 013 059 26 00007

Déposé le : 20/01/2026

Dépôt affiché le : 23/01/2026

Complété le : 05/03/2026

Demandeur : Monsieur MONTEFUSCO JORIS

Nature des travaux : REGULARISATION DE TRAVAUX :
transformation d'une cave en logement d'habitation

Sur un terrain sis à : 1 RUE VANLOO à MEYRARGUES
(13650)

Référence(s) cadastrale(s) : AZ 208

ARRETE DU MAIRE N°A2026-128UD

ARRÊTÉ

d'opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de MEYRARGUES

Le Maire de la Commune de MEYRARGUES

VU la déclaration préalable présentée le 20/01/2026 par Monsieur MONTEFUSCO JORIS,

VU l'objet de la déclaration :

- pour une régularisation de travaux ayant pour objet la transformation d'une cave en logement d'habitation ;
- sur un terrain situé : 1 RUE VANLOO à MEYRARGUES (13650)
- pour une surface de plancher créée de 0 m²;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le document d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 05/12/2024 par le conseil de la métropole Aix Marseille Provence, ses mises à jour successives, sa modification N°1 approuvée le 15/12/2025, et la situation du terrain en zone UA,

Vu le porter à connaissance " risque retrait-gonflement des argiles" en date du 27/04/2015, et la situation du terrain en zone B2,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 27/04/2015 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, Séisme et mouvements de terrain, et la situation du terrain en zone B1,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 05/11/2014 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, inondation de la basse vallée de la Durance, et la situation du terrain hors aléa.

Vu l'avis Informatif de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11/02/2026

Considérant que le projet porte sur une régularisation de travaux relatif à la transformation d'une cave en logement d'habitation dans le centre ancien de Meyrargues sans création de nouvelles ouvertures ni modification de la façade du bâtiment,

Considérant que le projet crée un nouveau logement,

Considérant l'article UA7 du règlement écrit du PLUi du Pays d'Aix qui indique l'obligation d'une place de stationnement automobile pour 70 m² de surface de plancher créée par tranche entamée avec un minimum de une place par logement au niveau du terrain d'assiette,

Considérant que le projet ne prévoit pas de place de stationnement au niveau du terrain d'assiette et ne justifie pas d'une concession à long terme dans un parc privé de stationnement existant situé à proximité de l'opération,

Considérant que le projet indique uniquement l'existence d'un parking public à proximité du bâtiment, objet du projet,

Considérant que les emplacements de stationnement existants du parking à proximité du bâtiment, objet du projet, sont publics et par conséquent ne sont pas privatifs au logement créé,
Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UA7 du règlement écrit du PLUi du Pays d'Aix.

Considérant que le projet indique que la façade existante est conservée sans modification du volume du bâti ni création d'ouvertures nouvelles.

Considérant l'article 5.2.3 des dispositions communes aux zones U et AU indique que en cas de réhabilitation d'une construction existante, il est recommandée de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme,

Considérant que les pièces du présent dossier de déclaration préalable ne justifie pas de l'existence d'ouvertures avant travaux,

Considérant que le projet prévoit pour les menuiseries extérieures, une baie vitrée en aluminium thermos laque de teinte blanche ainsi qu'une fenêtre en PVC blanc,

Considérant l'existence d'une palette de couleur communale disponible en mairie pour les ferronneries, menuiseries extérieures (volet et fenêtres) et enduits,

Considérant que l'article 5.2.4 des dispositions communes aux zones U et AU indique que lorsqu'elles existent les couleurs devront respecter la palette de couleur communale disponible en mairie

Considérant que les pièces du présent dossier de déclaration préalable n'indique pas la référence issue de la palette de couleur communale pour la teinte des menuiseries extérieures,

Considérant l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARRÊTE

Article 1

La présente Déclaration Préalable est **REFUSÉE**.

MEYRARGUES, le 25/03/2026

Le Maire, Fabrice **POUSSARDIN**



NOTA BENE : Dans son avis en date du 11/02/2026, l'Architecte des Bâtiments de France indique : « Cet immeuble n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique. Par conséquent, les articles L621-30, L621-32 et L632-2 du code du patrimoine ne sont pas applicables et ce projet n'est pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Cependant, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

AVIS DEFAVORABLE

Le projet se situe au cœur du centre ancien de Meyrargues. Il consiste à régulariser des travaux réalisés sans autorisation, notamment des modifications sur la façade sur rue.

Un avis défavorable est proposé à la régularisation de ces travaux (fermeture d'une ancienne ouverture de garage avec mise en place d'une baie vitrée qui semble être coulissante + mis en place

d'un mur comprenant un fenestron ; dans l'objectif d'aménager un local d'habitation dans une cave). En effet, ces travaux ne peuvent pas être régularisés car ils ne correspondent pas à la typologie du bâti ancien.

Si un nouveau dépôt est envisagé, la baie du garage doit être en bois peint du même coloris que le volet avec un soubassement plein à trois vantaux de même proportion.

La réglementation environnementale RE2020 impose un minimum de surface de baies vitrées dans une habitation, notamment la règle des 1/6.

Fournir des photographies de l'état intérieur antérieurs aux travaux ou un plan aménagement.

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 **26 MARS 2026**

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois qui suivent la date de la notification de la décision. Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois à compter de la date de la notification de la décision. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Ce recours gracieux n'est pas suspensif du délai de deux mois pour un recours contentieux.

