

Mis en ligne le 26/06/2026

| | |
|--|---|
| AR Prefecture | OPPOSITION A DÉCLARATION PRÉALABLE PRONONCÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE |
| MAIRIE DE MARSAC-SUR-L'ISLE | |

024-212402564-20260615-DE0242562600050-A1
Reçu le

Demande déposée le 03/06/2026, affichée en Mairie le 04/06/2026

N° DP 024 256 26 00050

| | |
|------------------------|--|
| Par : | BUFFET MODERNE |
| Représenté(e) par : | HU XINYI |
| Demeurant à : | 15 ALLEE JACQUES DUCLOS BOULAZAC 24750 BOULAZAC ISLE MANOIRE |
| Sur un terrain sis à : | 14 AVENUE LOUIS SUDER 24430 MARSAC-SUR-L'ISLE |
| Cadastré : | 256 AL 378 |
| Superficie : | 3849 m² |
| Nature des Travaux : | AJOUT CHÂSSIS VITRES (FACADE OUEST) - AJOUT LOCAL POUBELLE (CÔTE EST) |

LE MAIRE DE LA COMMUNE de MARSAC-SUR-L'ISLE

VU l'objet de la déclaration ci-dessus ;

VU les articles L.421-1 à L.421-9 et R 421-1 à R.421-29, L.422-1 et R.423-23 du Code de l'Urbanisme ;

VU l'article « R.421-17-b », « R.421-14-c » du Code de l'Urbanisme ;

VU l'article R.431-2 du Code de l'Urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019 ;

VU la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du conseil communautaire du 02 février 2023 ;

VU la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2020 ;

VU la modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2021 ;

VU les modifications simplifiées n°3 et n°4 approuvées par délibération du conseil communautaire du 03 mars 2022 ;

VU la modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du conseil communautaire du 25 mai 2023 ;

VU la modification n°2 approuvée par délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2022;

VU la modification n°3 approuvée par délibération du conseil communautaire du 25 mai 2023 ;

VU la révision allégée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire du 30 novembre 2023 ;

VU la révision allégée n°4 approuvée par délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2024 ;

VU la modification n°5 approuvée par délibération du conseil communautaire du 20 février 2025 ;

AR Prefecture

VU la modification n°4 approuvée par délibération du conseil communautaire du 22 mai 2025 ;

024-212402564-20260615-DP0242562600050-AI

Reçu le 25/06/2026
VU la modification n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire du 20 novembre 2025 ;

VU le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain et Retrait Gonflement des Argiles approuvé par arrêté préfectoral du 28/07/2006 ;

VU la Zone de Protection Archéologique ;

VU le règlement afférent à la zone UY - Secteur 1 ;

Considérant que l'article « R.421-17-b » du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ;

c) Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

– une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

– une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.

AR Prefecture

~~g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher. »~~

Considérant que l'article « R.421-14 c » du Code de l'Urbanisme stipule 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 et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ;
- 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 l'article « R.431-2 » du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;
- b) Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
- c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

Conformément au III de l'article 4 du décret n° 2019-617 du 21 juin 2019, ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du lendemain de la

AR Prefecture

publication dudit décret » - DP0242562600050-AI

Reçu le 25/06/2026

Considérant que le projet consiste en l'AJOUT CHÂSSIS VITRES (FACADE OUEST) - AJOUT LOCAL
POUBELLE (CÔTE EST),

Considérant que lesdits travaux seront accompagnés d'un changement de destination, pour une surface de 1465 m² entre la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et la sous-destination « Restauration », comme déclaré dans la rubrique « 4.4 Destinations, sous-destinations des constructions et tableau des surfaces » du cerfa,

Considérant que l'ensemble du projet (changement de destination et travaux) n'entre pas dans le champ d'application des travaux soumis à déclaration préalable, conformément à l'article « R.421-17-b » du Code de l'Urbanisme,

Considérant que ledit projet rentre dans le champ d'application des travaux soumis à permis de construire, conformément à l'article « R.421-24-c » du Code de l'Urbanisme,

Considérant que ledit projet méconnaît les articles « R.421-17-b » et « R.421-14-c » du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que ledit projet est porté par la personne morale « BUFFET MODERNE », représentée par M. HU Xinyi ;

Considérant que ledit projet doit faire l'objet d'un dépôt de permis de construire (cerfa 13409*15), avec recours à architecte obligatoire.

ARRÊTE

- Article 1 La présente déclaration préalable fait l'objet **d'une opposition** pour le projet décrit ci-dessus. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.
- Article 2 L'ensemble du projet (changement de destination et travaux) devra faire l'objet d'un dépôt de permis de construire avec recours architecte obligatoire.

Fait à MARSAC-SUR-L'ISLE

Le 15/06/2026

Madame le Maire,
Marie-Laure FAURE



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.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS DES TIERS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez :

- 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 le délai d'UN MOIS à compter du premier jour d'affichage de la décision sur le terrain ;

Le silence gardé pendant plus de DEUX MOIS sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

- Saisir d'un recours contentieux le tribunal administratif compétent dans le délai de DEUX MOIS à compter du premier jour d'affichage de la décision sur le terrain, et cela, par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet « www.telerecours.fr » ;

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée ci-dessus n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.