

## OPPOSITION A LA DECLARATION PREALABLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2025URBA136

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 22/08/2025		N° DP 034337 2500113
Affichée le : 26/08/2025		
Par	MARTIN Jean	
Demeurant à	445 Boulevard des Salins 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Le projet concerne la création d'une extension, la création d'un abri de jardin et d'une piscine. Le projet prévoit également la création d'une clôture.	
Sur un terrain sis	445 Boulevard des Salins 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AC 510	

**Le Maire,**

- Vu** la demande susvisée ;  
**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;  
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Climat de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;

**Considérant** que le projet consiste en la démolition d'un abri de jardin et en la création, d'une extension, d'un abri de jardin, d'une piscine, et que celui-ci prévoit également la création d'une clôture ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet est situé au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Climat de Montpellier Méditerranée Métropole dans les zones suivantes :

- UC 3-11
- VLM 2 ;

**Considérant** l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales », appartenant à la « Partie 2 : Disposition relatives aux implantations » du PLUi qui, pour la zone UC3 dispose que : « *Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « dispositions relatives aux implantations » ;*

**Considérant** l'article 6 « Implantation par rapport aux limites séparatives », du chapitre « Dispositions relatives à l'implantation des piscines » appartenant à la « Partie 2 : Disposition relatives aux implantations » du PLUi qui dispose que les piscines doivent être implantées en respectant un recul minimum de 2m aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;

**Considérant que** le projet prévoit notamment la création d'une piscine de 15m<sup>2</sup> implantée à 1,5m de la limite séparative donnant sur parcelle AC 511 ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respecte pas les articles susvisés ;

**Considérant** l'article 9.1 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » du « Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi qui, concernant les « Clôtures » dispose pour la zone « UC3 » que : « *Les dispositions de la partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du présent règlement écrit et celles figurant au règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine) s'appliquent.* » ;

**Considérant l'article 9.1.2** VLM 2 du Titre I « Dispositions relatives à l'aspect extérieur » appartenant à la Partie 3 « Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère » qui pour la zone VLM 2 et concernant les « clôtures » dispose que : « *Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.* » ;

**Considérant** que le projet ne prévoit pas la réalisation d'ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture afin de permettre le passage de la petite faune ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respecte pas les articles susvisés ;

**Considérant** que le projet prévoit notamment sur le plan de masse projet la réalisation d'un mur bahut de 1,20m en limite séparative de la parcelle voisine AC 511 mais que la coupe AA – Projet fait état de la création d'un mur plein ;

**Considérant** dès lors que le dossier comporte des incohérences et qu'il ne peut donc être vérifié le respect de l'article susvisé ;

**Considérant** l'article 11.1. « Traitement paysager des espaces non bâtis » du « Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi qui, concernant le « (...) *Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. (...)* » ;

**Considérant** que le projet prévoit notamment la création d'une seconde place de stationnement extérieure ainsi que le remplacement d'un dallage en terre cuite existant servant notamment de surface de stationnement par du béton désactivé non perméable ne facilitant l'infiltration des eaux pluviales ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respecte pas les articles susvisés ;

**Considérant** l'article 14.4.3.3 « Déversements interdits » du « Titre II Dispositions applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 Dispositions principales » qui dispose que : « (...) *Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscine ni des eaux de pluie sauf en cas de réseau unitaire* » ;

**Considérant** qu'il n'est pas précisé de système de rejet aux eaux de vidange piscine ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé ;

### **ARRETE :**

**ARTICLE UNIQUE** : Il est fait **opposition** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **05 SEP. 2025**  
Par délégation du Maire,

**Thierry TANGUY**  
1er adjoint délégué  
à l'urbanisme et aux travaux



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.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours Citoyens, accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Le (ou les) demandeur(s) peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision dans le même délai. 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.