

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

2025URBA178

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION | | Référence dossier : |
|---|---|----------------------------|
| Déposée le : 14/10/2025 | Complétée le 06/11/2025 | N° DP 034337 2500136 |
| Affichée le : 20/10/2025 | | |
| Par | PERRAUDEAU Emmanuelle | |
| Demeurant à | 388 Boulevard Domenoves 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE | Destination: Clôture |
| Pour | Notre portail a été endommagé par un camion, il n'est pas réparable. Nous devons le changer. Notre mur de clôture est fissuré à plusieurs endroits car le terrain est composé d'argile. Il a été mal confectionné. Nous allons donc le détruire et tout évacuer, le refaire à une hauteur de 1,80m. | |
| Sur un terrain sis | 388 Boulevard Domenoves 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE | |
| Parcelle(s) | AK 349 | |

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 Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 29/10/2025 ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 06/11/2025 ;

Considérant que le projet consiste à la destruction d'un mur de clôture afin de le refaire à une hauteur de 1,80m et au remplacement d'un portail endommagé ;

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

- UC 3-11
- VLM 2
- Zone 0 du Zonage d'assainissement pluvial ;

Considérant l'article 13 « Traitement Dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées » du « Titre II : dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose au paragraphe « Accès » que : « Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères (notamment en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte).

Considérant que le projet consiste notamment à la démolition d'un mur de clôture et à sa reconstruction ainsi qu'au remplacement d'un portail par un portail deux ventaux égaux mais qu'il n'est pas précisé le sens d'ouverture du portail et qu'il n'est ainsi pas possible d'assurer la sécurité des usagers du domaine public ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'article 14.4 « Assainissement » du « Titre I : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui, concernant les « Eaux usées autres que domestiques » dispose que : « *Il s'agit des eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle, commerciale ou artisanale. Peuvent également être considérées comme des eaux usées autres que domestiques les eaux de refroidissement, les eaux pluviales polluées (aires de chargement-déchargement, aires de stockage de déchets), les eaux de pompe à chaleur, les eaux de drainage, les eaux de pompage à la nappe (chantier temporaire ou pompage permanent).* » ;

Considérant l'article 14 « Substances Interdites » au chapitre 3 : prescriptions relatives à la qualité des rejets d'eaux pluviales du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C qui dispose qu' : « *Il est interdit de rejeter, dans tout milieu naturel ou réseau enterré ou à ciel ouvert, toutes substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux superficielles ou souterraines (peintures, colles, ciments, soude, hydrocarbures...).* » ;

Considérant que le projet se situe en zone 0 du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C et qu'il prévoit notamment la création d'une clôture maçonnerie et enduite finition talochée G20 de chez Parex mais qu'il n'est pas indiqué comment le chantier sera organisé (protection au sol, déversement de résidus issus du chantier, etc) ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 29/10/2025 prescrivant dans le paragraphe « voirie » que « *qu'un état des lieux avant tout démarrage des travaux est obligatoire pour signifier au constructeur toutes les reprises en cas de dégradations du domaine public existantes du fait des travaux de démolition et de construction du mur de clôture. L'accès restant inchangé, le territoire littoral n'émettra pas d'avis.* » et dans le paragraphe « Traitement des façades » que : « *Dans le cadre du traitement des façades et clôtures, le pétitionnaire devra prendre les mesures préventives suivantes : Mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier ; Aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et dans le réseau pluvial y compris les caniveaux. Un contrôle sera effectué par le représentant de la cellule ingénierie du Territoire Littoral avant l démarrage des travaux (état des lieux).* »

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de vérifier le respect des articles susvisés mais qu'il est possible d'y remédier ;

A R R E T E :

ARTICLE 1: Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter strictement les prescriptions des articles 2 et 3 ci-dessous ;

ARTICLE 2: L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des prescriptions ci-après :

- L'ouverture des deux ventaux du portail se fera vers l'intérieur de la parcelle cadastrale concernée par le projet ;

ARTICLE 3 : L'exécution des travaux soumis au permis de construire valant démolition susvisé est subordonnée au respect des prescriptions émises par le Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole sur son avis en date du 29/10/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

- « Un état des lieux avant tout démarrage des travaux est obligatoire pour signifier au constructeur toutes les reprises en cas de dégradations du domaine public existantes du fait des travaux de démolition et de construction du mur de clôture. L'accès restant inchangé, le territoire littoral n'émettra pas d'avis. » ;

- « Dans le cadre du traitement des façades et clôtures, le pétitionnaire devra prendre les mesures préventives suivantes : Mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier ; Aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et dans le réseau pluvial y compris les caniveaux. Un contrôle sera effectué par le représentant de la cellule ingénierie du Territoire Littoral avant l démarrage des travaux (état des lieux). » ;
 - Quelle que soit l'importance des travaux, le pétitionnaire devra réaliser les demandes administratives obligatoires liées à l'impact de son projet sur le domaine public et à supporter sans indemnité les frais de branchement au réseau public et/ou de déplacement des ouvrages et/ou de modification des installations sur le domaine public. Dans le cadre d'une obtention d'un Permis de Construire, le pétitionnaire devra prendre rendez par mail avec les services du Territorial Littoral avant le démarrage des travaux à cellule-ing.littoral@montpellier3m.fr ;



Thierry TANGUY
VILLENEUVE-ES-MOQUELONE, le
Par délégation du Maire
à l'urbanisme et aux travaux

26 NOV. 2025

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

Durée de validité de la déclaration : conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme l'autorisation est périmee si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la décision de non opposition est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. La décision de non opposition peut être prorogée, deux fois, pour une durée d'un an. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir : installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle 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.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation : il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

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. 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.



PERRAUDEAU Emmanuelle
388 Boulevard Domenoves
34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

Réf : VN/TT/LB/GL/QF/2025-406

Service Urbanisme et Développement Durable
Affaire suivie par : M. Quentin FLORANCE
N° de téléphone 04.67.69.75.85
etudes@villeneuvelesmaguelone.fr

Villeneuve-lès-Maguelone, le **26 NOV. 2025**

Objet : DP 2500136

Madame,

J'ai le plaisir de vous indiquer que votre projet a été accepté. Vous trouverez donc ci-joint l'arrêté correspondant.

J'attire toutefois votre attention sur les prescriptions notifiées aux articles 2 et 3 de l'arrêté susvisé, que je vous demanderai de bien vouloir respecter.

Je vous rappelle que doit être installé sur le terrain, pendant un délai de deux mois minimum et toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du Code de l'Urbanisme.

Il vous appartiendra également de nous retourner, dès la fin du chantier, deux exemplaires de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, dûment complétés et signés.

Restant à votre disposition et à votre écoute, je vous prie d'agrérer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation du Maire,

Thierry TANGUY

1er adjoint délégué

à l'urbanisme et aux travaux





Montpellier, le 29 Octobre 2025
Objet : Projet 388, Boulevard Domenoves
DP 34337 2500136

Avis du Territoire Littoral

Le projet impacte l'espace public métropolitain et nécessite l'avis du Pôle Littoral aux niveaux de la voirie, des branchements et pour le traitement des façades.
Le Territoire Littoral émet les prescriptions suivantes.

Voirie

Un état des lieux avant tout démarrage des travaux est obligatoire pour signifier au constructeur toutes les reprises en cas de dégradations du domaine public existantes du fait des travaux de démolition et de reconstruction du mur de clôture.

L'accès restant inchangé, le territoire littoral n'émettra pas d'avis.

Traitement des façades

Dans le cadre du traitement des façades et clôtures, le pétitionnaire devra prendre les mesures préventives suivantes : Mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier ; Aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et dans le réseau pluvial y compris les caniveaux. Un contrôle sera effectué par le représentant de la cellule ingénierie du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux (état des lieux).

Généralités

Quelle que soit l'importance des travaux, le pétitionnaire devra réaliser les demandes administratives obligatoires liées à l'impact de son projet sur le domaine public et à supporter sans indemnité les frais de branchement au réseau public et/ou de déplacement des ouvrages et/ou de modification des installations sur le domaine public. Dans le cadre d'une obtention d'un Permis de Construire, le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux à

cellule-ing.littoral@montpellier3m.fr

Avis favorable avec prescriptions

Le RTP-Littoral
Curtil Frédéric

Le responsable de la Cellule Ingénierie
Frédéric Gros

