

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

2025URBA175

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 03/11/2025		N° PC 034337 2500023
Affichée le : 13/11/2025		
Par	TURQUIN Mireille	
Demeurant à	72 Rue des Aires 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Mplantation d'une coque de piscine de dimensions : Longueur (intérieur) 8,50m x largeur (intérieur) 4,06 m ? Longueur HT (ext avec margelles) 8,70 m x largeur (ext avec margelles) 4,25m profondeur : 0,92/ 1,80 m	
Sur un terrain sis	72 Rue des Aires 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AL27	

**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 ;

**Considérant** que le projet consiste en l'implantation d'une coque de piscine de dimensions : longueur (intérieur) 8,50m x largeur (intérieur) 4,06 m. Longueur HT (ext avec margelles) 8,70 m x largeur (ext avec margelles) 4,25m profondeur : 0,92/ 1,80 m ;

**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
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
- Zone 0 du Zonage d'assainissement pluvial ;

**Considérant** les articles 1 et 2 « Dispositions relatives aux types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits ou admis sous conditions » du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui, concernant les « Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) » dispose que : « Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités au règlement graphique (pièce A zonage) au sein des zones U ou AU, sont interdites pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'approbation du PLUi (soit le 16/07/30), les constructions ou installations nouvelles présentant une emprise au sol ou une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil à 20 m<sup>2</sup>. Cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée au sein de la zone considérée, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la SDP existante.

**Considérant** que le projet prévoit notamment l'implantation d'une piscine à coque d'une emprise au sol de 34,51m<sup>2</sup> pour des dimensions intérieures de : longueur 8,50m x largeur 4,06m ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé ;

**Considérant** l'article 11.2 « Traitement des espaces perméables » du « Titre III : dispositions

applicables aux zones urbaines (U) » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose dans l'ensemble de la zone UC 3 hors secteurs UC 3-1, sous-secteur UC 3-1-1, secteurs UC 3-14 et UC 3-15 que : « *Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties) s'appliquent.* » ;

**Considérant** que le règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties) annexé au PLUi-C dispose pour le terrain d'assiette du projet un minimum à l'unité foncière de 35 % d'espace perméable;

**Considérant** que « l'espace perméable » est définie au « Titre I : Lexique » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C de la manière suivante : « *L'espace perméable correspond à l'espace libre et comprend :*

- les espaces de pleine terre ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules » ;

**Considérant** que le dossier ne fait pas mention du pourcentage d'espace perméable après projet ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier la conformité du projet au respect de l'article susvisé ;

**Considérant** l'article 5 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales », appartenant à la « Partie 2 : Disposition relatives aux implantations » du PLUi-C 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 5 « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation », appartenant à la « Partie 2 : Disposition relatives aux implantations » du PLUi-C qui, pour l'implantation des piscines dispose que : Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ;

**Considérant** que le plan de masse fourni est illisible et ne permet pas de lire les côtes qui y sont inscrites, notamment la distance entre la piscine projetée et la voie et emprises publiques (Rue des Aires) et que le projet prévoit l'implantation d'une piscine à coque d'une emprise au sol de 34,51m<sup>2</sup> pour des dimensions intérieures de : longueur 8,50m x largeur 4,06m ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect des articles susvisés ;

**Considérant** l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales », appartenant à la « Partie 2 : Disposition relatives aux implantations » du PLUiC 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 des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales », appartenant à la « Partie 2 : Disposition relatives aux implantations » du PLUi-C qui pour l'implantation des piscines dispose que : Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;

**Considérant** que le plan de masse fourni est illisible et ne permet pas de lire les côtes qui y sont inscrites, notamment la distance entre la piscine projetée et la limite séparatives ouest et que le projet prévoit l'implantation d'une piscine à coque d'une emprise au sol de 34,51m<sup>2</sup> pour des dimensions intérieures de : longueur 8,50m x largeur 4,06m ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect des articles susvisés ;

**Considérant** l'article « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » du « Titre II Dispositions applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose que : « *Lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique (pièce A : zonage), les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence. Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.* » ;

**Considérant** que le règlement graphique (pièce A : zonage) annexé au PLUi-C dispose que les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5m par rapport à la voie et à l'emprise publiques représentée par la Rue des Aires ;

**Considérant** que le projet prévoit l'implantation d'une piscine à coque d'une emprise au sol de 34,51m<sup>2</sup> pour des dimensions intérieures de : longueur 8,50m x largeur 4,06m et que le plan de

masse fourni ne mentionne pas la distance entre la piscine projetée et la voie et emprises publiques (Rue des Aires) ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect des 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 : « *Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques (eaux d'exhaure) est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement. 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** que le projet prévoit notamment l'implantation d'une piscine à coque d'une emprise au sol de 34,51m<sup>2</sup> pour des dimensions intérieures de : longueur 8,50m x largeur 4,06m mais 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 :** Le permis de construire est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le

Par délégation du Maire,

**18 NOV. 2025**

*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 Télerecours 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.

