

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

2026URBA005

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION | | Référence dossier : |
|---|---|----------------------------|
| Déposée le : 18/01/2026 | | N° DP 034337 2600006 |
| Affichée le : 20/01/2026 | | |
| Par | GUIOT Blanche | |
| Demeurant à | 6 Rue des Barques 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE | |
| Pour | Construction d'une piscine 6mx3,30m, profondeur 1,50m, murs en blocs à brancher 20cm avec ferraillage. distance de 2m entre piscine et les limites de propriété Construction d'un local technique 2mx2m, hauteur 1,80m toit plat Remplacement d'un appentis existant, à l'arrière de l'habitation, 2mx2m par un nouvel appentis 4mx4m pour stockage bois chauffage et outillage jardin. | |
| Sur un terrain sis | 6 Rue des Barques 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE | |
| Parcelle(s) | AK 204 | |

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 la construction d'une piscine 6mx3,30m, profondeur 1,50m, murs en blocs à brancher 20cm avec ferraillage. Distance de 2m entre piscine et les limites de propriété. Construction d'un local technique 2mx2m, hauteur 1,80m toit plat. Remplacement d'un appentis existant, à l'arrière de l'habitation, 2mx2m par un nouvel appentis 4mx4m pour stockage bois chauffage et outillage jardin ;

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 2 du Zonage d'assainissement pluvial

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 ne permet pas de lire les côtes qui y sont inscrites, notamment la distance entre la piscine projetée et la voie et emprises publiques et que le projet prévoit l'implantation d'une piscine de 6mx3,30m, profondeur 1,50m

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 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 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-C qui dispose que les piscines doivent être implantées en respectant un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création d'une piscine dont l'ensemble des dimensions ne sont pas mentionnées au dossier et qu'ainsi le projet est indéfini, que le plan masse fourni ne fait pas état de l'implantation de la piscine, de ses dimensions ainsi que de la distance de celle-ci aux limites séparatives de la parcelle cadastrale susvisée ;

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

Considérant l'article 4 « Dispositions relatives à l'emprise » du « Titre I Dispositions applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose concernant l' « emprise bâtie maximale » que : « *Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties), les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale, hors saillies éventuelles sur les voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »* » ;

Considérant que le règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties) annexé au PLUi-C dispose pour le terrain d'assiette du projet une emprise bâtie maximale par unité foncière de 35% ;

Considérant que « l'emprise bâtie » est définie au « Titre I : Lexique » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C de la manière suivante : « *L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus hors saillies éventuelles sur les voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que sur les voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les abris de jardin et les terrasses au sol non perméables ne sont pas constitutives d'emprise bâtie* » ;

Considérant que le projet prévoit notamment la réalisation d'un local technique de 1,80m² mais que le dossier ne fait pas mention de l'emprise bâtie après projet au sens du PLUi-C ;

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

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 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 ;

Considérant l'article 11 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis -Dispositions générales », appartenant à la « Partie 2 : Dispositions communes applicable à toutes les zones» du PLUi-C qui, pour la zone UC3 dispose que : « *en cas abatage, il est demandé de replanter 2 arbres de haut tige de valeur au moins équivalente(notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeurs esthétique et écologiques) pour 1 arbre de haut tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur équivalente pour 1 arbre abattu* » ;

Considérant que le plan de situation (DPC1) joint au dossier indique la présence d'arbres,

Considérant à contrario que le plan de masse (DPC2) ne précise pas le nombre d'arbres coupés et replantés ;

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

Considérant que le dossier est incomplet aux regards des dispositions des articles R.431-36 à R.431-38 du Code de l'urbanisme ;

Considérant notamment l'absence des pièces DPC3 « un plan de coupe », DPC5 « une représentation graphique extérieur » ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création d'un local technique et que le plan du dossier ne comporte aucune informations sur les côtes;

Considérant dès lors que le projet n'est pas déterminé et qu'en l'état le dossier présente des informations incomplètes et qu'il n'est ainsi pas possible de vérifier la conformité du projet à l'ensemble des articles de la zone UC 3-11 du PLUi-C ;

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

ARRÈTE :

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



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. 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.

