

OPPOSITION A LA DECLARATION PREALABLE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2026URBA012

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 21/01/2026		N° DP 034337 2600008
Affichée le : 26/01/2026		
Par	GIUNTA Benjamin	
Demeurant à	315 Rue des Genêts 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Liste des Modifications. Reprise des enduits de façade. Surélévation du muret existant séparant le Jardin du logement 1 et le stationnement du logement 2. Création d'un portillon. Suppression de la porte d'entrée ouest existante. Création d'un conduit en inox sur le garage du logement 1. Création d'une nouvelle porte d'entrée Est. Création d'un collecteur d'eau pluviale. Création d'un muret de 40cm de hauteur dans le jardin côté Ouest. Régularisation de la hauteur du bati mitoyen.	
Sur un terrain sis	715 Rue des Genêts 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT404	

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 reprise des enduits de façade, surélévation du muret existant séparant le Jardin du logement 1 et le stationnement du logement 2. En la création d'un portillon, la suppression de la porte d'entrée ouest existante. La création d'un conduit en inox sur le garage du logement 1. La création d'une nouvelle porte d'entrée Est. La création d'un collecteur d'eau pluviale. La création d'un muret de 40cm de hauteur dans le jardin côté Ouest. Ainsi qu'en la régularisation de la hauteur du bâti mitoyen ;

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 A431-1 du code de l'urbanisme qui dispose que : « La déclaration préalable portant sur un projet de construction prévue aux articles R. 421-9 à R. 421-12 et R. 421-17, R. 421-17-1 est établie conformément au formulaire enregistré par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique sous le numéro Cerfa 16702. »

Considérant l'article R*431-35 du code de l'urbanisme qui dispose que : « La déclaration préalable précise : « (...) c) La nature des travaux ou du changement de destination (...) » ;

Considérant que la notice hydraulique fournie mentionne la création d'un système de rétention des eaux pluviales sous la forme d'un bassin de rétention non existant avant projet et que la création du

bassin, n'est pas indiqués dans la liste des modifications sur le formulaire cerfa page n°4/18 de la présente demande ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas clairement déterminé et déclaré, que le dossier comportent des incohérences et qu'ainsi il ne respecte pas les articles susvisés ;

Considérant l'article A431-1 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *La déclaration préalable portant sur un projet de construction prévue aux articles R. 421-9 à R. 421-12 et R. 421-17, R. 421-17-1 est établie conformément au formulaire enregistré par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique sous le numéro Cerfa 16702.* »

Considérant l'article R*431-35 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *La déclaration préalable précise : « (...) c) La nature des travaux ou du changement de destination (...) » ;*

Considérant qu'il est mentionné page 7/18 du formulaire cerfa 2 places de stationnement avant projet et 5 après projet soit la création de 3 places mais que la notice descriptive mentionne à contrario 2 places de stationnement extérieures et deux places intérieures dans le garage avant travaux, que le plan de l'existant tout comme le plan de masse régularisé ne font mention que de 3 places de stationnements (2 extérieures et une dans le garage) et qu'il apparaît en ce sens des incohérences entre les diverses pièces du dossier concernant l'état de l'existant des places de stationnement ainsi que les modifications projetées, et que de plus, celles-ci ne sont pas indiquées dans la description du projet présente sur le formulaire cerfa page n°4/18 ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas clairement déterminé et déclaré, que le dossier comportent des incohérences et qu'ainsi il ne respecte pas les articles susvisés ;

Considérant l'article 12 « Dispositions relatives au stationnement » du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui, concernant « le stationnement des véhicules motorisés » dispose de manière générale que : « *Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal. Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.* »

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-C qui dispose pour le « traitement paysager des aires de stationnement de surface » dans l'ensemble de la zone, UC3 que : « *(...) Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. (...) Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.(...) »*

Considérant qu'il est mentionné page 7/18 du formulaire cerfa 2 places de stationnement avant projet et 5 après projet soit la création de 3 places de stationnement mais que lesdites places de stationnement ne sont pas toutes localisées ni cotées sur le plan de masse du projet ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas clairement déterminé et déclaré, qu'en l'état le dossier comporte des incohérences et qu'ainsi il n'est pas possible de vérifier la conformité du projet aux articles susvisés ;

Considérant l'article 12 « Dispositions relatives au stationnement » du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui, concernant « le stationnement des véhicules motorisés » dispose de manière générale que pour les logements il est exigé :

-Minimum, une place par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50m².

-Minimum deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50m².

Considérant que la description du projet présente au formulaire cerfa page 4/18 mentionne un « logement n°1 » et qu'il est fait mention sous le plan de localisation présent au dossier d'un « logement n°2 », mais que la création d'un second logement n'est pas avérée ni précisée dans la nature des travaux envisagés à la page n°4/18 du formulaire cerfa et qu'aucun élément n'apparaît en

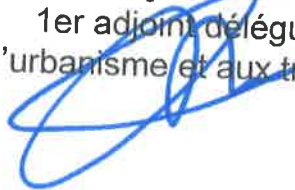
Considérant que seul l'arbre conservé apparaît cependant sur le plan de masse alors que les deux oliviers à planter n'y sont pas représentés et qu'en ce sens le dossier est entaché d'incohérences ;
Considérant dès lors que le projet présente des incohérences et qu'ainsi il n'est pas possible de vérifier une potentielle conformité du projet à la réglementation en vigueur ;

ARRETE :

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

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **16 FEV. 2026**
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. 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.

ce sens à la page n°5/18 du formulaire cerfa et qu'en ce sens les informations renseignées sur le formulaire cerfa relatives à la nature des travaux projetés sont incohérentes ou incomplètes et qu'ainsi, le nombre de logements existants n'est pas avéré ;

Considérant qu'il est mentionné page 7/18 du formulaire cerfa 2 places de stationnement avant projet et 5 après projet soit la création de 3 places de stationnement mais lesdites places de stationnement ne sont pas toutes localisées ni cotées sur le plan de masse du projet et qu'ainsi le dossier est entaché d'incohérences ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas clairement déterminé et déclaré, qu'en l'état le dossier comporte des incohérences et qu'ainsi il n'est pas possible de vérifier la conformité du projet à l'article susvisé ;

Considérant l'article A431-1 du code de l'urbanisme qui dispose que : « La déclaration préalable portant sur un projet de construction prévue aux articles R. 421-9 à R. 421-12 et R. 421-17, R. 421-17-1 est établie conformément au formulaire enregistré par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique sous le numéro Cerfa 16702. »

Considérant l'article R*431-35 du code de l'urbanisme qui dispose que : « La déclaration préalable précise : « (...) c) La nature des travaux ou du changement de destination (...) » ;

Considérant que la description du projet présente au formulaire cerfa page 4/18 mentionne un « logement n°1 » et qu'il est fait mention sous le plan de localisation présent au dossier d'un « logement n°2 », mais que la création d'un second logement n'est pas avérée ni précisée dans la nature des travaux envisagés à la page n°4/18 du formulaire cerfa et qu'aucun élément n'apparaît en ce sens à la page n°5/18 du formulaire cerfa et qu'en ce sens les informations renseignées sur le formulaire cerfa relatives à la nature des travaux projetés sont incohérentes ou incomplètes ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas clairement déterminé et déclaré, qu'en l'état ses informations comportent des incohérences et qu'ainsi il n'est pas possible de vérifier une potentielle conformité du projet à la réglementation en vigueur ;

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-C qui dispose pour la zone « UC 3 » 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 9.1.1 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 « aspect général des constructions et installations » dispose que : « La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Considérant que le projet prévoit notamment la création d'un conduit en inox sur le garage du logement n°1, que les plans indiquent que celui-ci sera posé en façade et sera d'une longueur de 2,20m mais que la hauteur du conduit par rapport au toit du côté le plus défavorable n'est pas indiquée, de sorte que la qualité de son intégration à la toiture ne peut être appréciée ainsi que son intégration dans l'environnement ;

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

Considérant qu'il est mentionné dans la description du projet au sein du formulaire cerfa P4/18 la création d'un muret de 40cm de hauteur dans le jardin côté Ouest ;

Considérant que cette modification n'est pas identifiable sur le plan de masse ainsi que sur le plan de coupe du projet ;

Considérant dès lors que le muret n'apparaît pas sur les plans du dossier et qu'en l'état il n'est pas possible de vérifier une potentielle conformité du projet à la réglementation en vigueur ;

Considérant que la notice descriptive présente au dossier mentionne que deux oliviers seront plantés et un arbre conservé.