

2026URBA014

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 26/11/2025	Complétée le 06/02/2026	N° PC 34337 16V0006M01
Affichée le : 09/12/2025		
Par	VILLEGAS Alain	
Demeurant à	496 Rue des genets 34980 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Modification d'un garage en pièce à vivre. Modification de la hauteur du garage. Regularisation des clôtures. Regularisation des terrasses et de la piscine. Regularisation de l'espace pleine terre. Modification du système de rétention des eaux de pluie. Regularisation des ouvertures. Suppression des abris de jardin. Habillage des unités de climatisation extérieures. Antenne.	
Sur un terrain sis	496 Rue des genets 34980 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT 75	

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 le Permis de construire initial délivré le 26/05/2016 au bénéfice de Monsieur VILLEGAS Alain ;
Vu Le courrier de contestation de la DAACT du permis initial en date du 10/07/2023 ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 06/02/2026 ;

Considérant que le projet consiste en la modification d'un garage en pièce à vivre, de la hauteur du garage, du système de rétention des eaux de pluie et en la regularisation des clôtures, des terrasses, de la piscine, de l'espace pleine terre, des ouvertures, de l'antenne ainsi qu'en la suppression des abris de jardin et à l'habillage des unités de climatisation extérieures ;

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 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 50 % 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 mentionne pas pour la présente demande de permis modificatif le pourcentage « d'espace perméable » après projet mais l'espace de « pleine terre » élément qui n'est plus réglementé dans le règlement actuel du PLUi-C et que le dossier ne fait pas non plus mention de « l'espace perméable » comme droit acquis et autorisé par le permis initial et qu'en ce sens, il n'est pas possible de vérifier si le projet, en considérant les droits acquis au permis initial, porte ou pas une atteinte supplémentaire à la réglementation en cours du PLUi-C ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le 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 », 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 voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;

Considérant le courrier de contestation de la déclaration attestant achèvement et conformité des travaux du permis initial en date du 10/07/2023 faisant déjà mention d'une piscine prévue au permis non conforme (implantation et hauteur par rapport au terrain naturel) ;

Considérant que l'article UD.5 du PLU en cour au moment de l'accord du permis initial dispose que : « *Les piscines et terrasses non couvertes, dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, peuvent être librement implantées par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à moins de 1,00 mètre des limites.* » ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création d'une piscine implantée à 1,28m de la limite séparative donnant sur la Rue des Genêts, que de fait la présente demande ne respecte pas la réglementation relative aux droits acquis au permis initial et porte de surcroît une atteinte supplémentaire à la réglementation en vigueur du PLUi-C ;

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

Considérant que les adresses du demandeur et du terrain d'assiette du projet renseignées aux pages 2 et 3 du formulaire cerfa mentionnent toutes deux pour la localité de Villeneuve-lès-Maguelone le code postal « 34980 » ;

Considérant que le code postal de la parcelle est 34750 à Villeneuve-lès-Maguelone et que le code postal 34980 n'existe pas sur la commune et qu'ainsi le formulaire Cerfa est entaché d'une erreur ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas d'identifier clairement l'adresse du demandeur ainsi que celle du terrain d'assiette du projet ;

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

26 FEV. 2026

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le
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.

