

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

2026URBA037

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 04/02/2026	Complétée 19/03/2026	N° DP 034337 2600015
Affichée le : 05/02/2026		
Par	XIMENES Marie-Claude	
Demeurant à	13 Rue des Sarcelles 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Destination: Travaux sur construction existante : Clôture
Pour	Réalisation d'une clôture en limite de propriété sur rue, constituée d'un mur en parpaings d'une hauteur de 1,80 mètre, recouvert d'un enduit de teinte blanche avec finition aspect grain écrasé. Le projet comprend également la mise en place d'un portail et d'un portillon en aluminium de teinte blanche. L'ensemble est situé sur la commune de Villeneuve, au 13 rue des Sarcelles, et vise à remplacer la clôture existante en s'intégrant à l'environnement bâti.	
Sur un terrain sis	13 Rue des Sarcelles 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AC 316	

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 les pièces complémentaires déposées en date du 19/03/2026 ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'une clôture en limite de propriété sur rue, constituée d'un mur en parpaings d'une hauteur de 1,80 mètre, recouvert d'un enduit de teinte blanche avec finition aspect grain écrasé. Le projet comprend également la mise en place d'un portail et d'un portillon en aluminium de teinte blanche. L'ensemble est situé sur la commune de Villeneuve, au 13 rue des Sarcelles, et vise à remplacer la clôture existante en s'intégrant à l'environnement bâti ;

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 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, concernant les « Clôtures » dispose pour la zone « UC3 » 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 9.1.2 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 » du PLUi-C qui, pour la zone VLM 2 et concernant les « clôtures » dispose que : *Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.*

Considérant que le projet se situe en zone VLM 2 et prévoit notamment la réalisation d'une clôture en limite de propriété sur rue, constituée d'un mur en parpaings d'une hauteur de 1,80 mètre, recouvert d'un enduit de teinte blanche avec finition aspect grain écrasé;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas les articles susvisés mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'article R111-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

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 prévoit notamment la mise en place d'un portail et d'un portillon en limite de propriété donnant sur l'espace public, mais qu'il n'est pas précisé au dossier le sens d'ouverture du portail et du portillon projetés et qu'ainsi il n'est pas avéré que ceux-ci s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété ou couliseront à l'intérieur de celle-ci afin de garantir la sécurité des usagers du domaine public et privé et de ne pas gêner à la circulation publique ;

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

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, concernant les « Clôtures » dispose pour la zone « UC3 » 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 9.1.2 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 » du PLUi-C qui, pour la zone VLM 2 et concernant les « clôtures » dispose que : « *Les clôtures en bordure des voies sont constituées soit : « (...) La hauteur totale d'un portail quelle que soit celle de la clôture, doit être comprise entre 1,60 et 2,00 mètres ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail pourra alors être assurée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail, sans pouvoir être inférieure à celle du mur de clôture.*

Le portail peut également coulisser derrière une portion de mur plein. Dans ce cas, la hauteur du portail ne doit pas excéder la hauteur du mur de clôture ;

Considérant que le projet se situe en zone VLM 2 au règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine) du PLUi-C et qu'il prévoit notamment la mise en place d'un portail et d'un portillon en limite de propriété donnant sur l'espace public ainsi que le rehaussement du mur de clôture existant pour une hauteur finale de 1,80 mètre mais qu'il n'est pas indiqué au dossier la hauteur du portillon et du portail prévu ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect des articles susvisés 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' : « //

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 2 du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C et qu'il prévoit notamment la réalisation d'une clôture en limite de propriété sur rue, constituée d'un mur en parpaings d'une hauteur de 1,80 mètre, recouvert d'un enduit de teinte blanche avec finition aspect grain écrasé mais qu'il n'est pas indiqué comment le chantier sera organisé (protection au sol, déversement de résidus issus du chantier, etc) ;

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

ARRETE :

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 de l'article 2 ci-dessous ;**

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

- La couleur de l'enduit de la clôture sera choisi dans le respect du nuancier du règlement du PLUi-C ou similaires, le blanc étant exclu ;
- Le portail et le portillon s'ouvriront vers l'intérieur de la propriété ou coulisseront à l'intérieur de celle-ci afin de garantir la sécurité des usagers du domaine public et privé et de ne pas gêner à la circulation publique ;
- La hauteur totale d'un portail sera comprise entre 1,60 et 1,80 mètres, le portail pourra également coulisser derrière le mur de clôture sous réserve de ne pas excéder la hauteur du mur de clôture, soit 1,80 mètre ;
- Dans le cadre du traitement de la clôture, une protection au sol devra être mise en place 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.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **01 AVR. 2026**

Flavie Olivier Nogues



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 périmée 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 :

- 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.

8:05 701 1 5