

2026URBA031

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 09/03/2026		N° DP 034337 2600032
Affichée le : 16/03/2026		
Par	SCEA LA MAGDELAINE D'EXINDRE	
Représenté par SIRET	VEYRAC Clément 899 528 293 00017	
Demeurant à	Chemin Carriere Pelerine 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Création d'une piscine maçonnée. Dimension intérieure du bassin 14 m de long par 4 m de large.	
Sur un terrain sis	Chemin Carriere Pelerine 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AZ 93	

**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** la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral » et notamment les articles L.121-13 et L.146-4 du code de l'urbanisme ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;

**Considérant** que le projet consiste en la création d'une piscine maçonnée d'une dimension intérieure du bassin de 14 m de long par 4 m de large ;

**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 :

- ALrem ;
- Limite des espaces proches du rivage (EPR) ;

**Considérant** l'article 1 « Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits » du « Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose pour la « zone AL » que : « *Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.* » ;

**Considérant** que l'article 2 « Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions » du « Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C dispose notamment que « *seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux* » et que ledit article n'autorise pas pour la « zone ALrem » les nouvelles constructions liées à un usage d'habitation ;

**Considérant** que le projet prévoit la construction d'une piscine maçonnée relative à une nouvelle construction inamovible liée à un usage d'habitation, non contigüe aux constructions existantes, d'une emprise au sol de 56m<sup>2</sup> pour une profondeur de 1,60m et altérant définitivement l'état naturel du site ;

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

**Considérant** l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral » qui dispose que : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. (...) » ;

**Considérant** l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral » qui dispose que :

« I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan d'occupation des sols, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. » ;

**Considérant** l'article 1 « Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits » du « Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose pour la « zone AL » que : « La zone agricole littorale (AL) regroupe les espaces, équipés ou non, situés dans les communes soumises à la Loi Littoral, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. (...) Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage (EPR) identifiés au règlement graphique (pièce A : zonage) » ;

**Considérant** que, dans le cas présent, le projet est situé en limite des espaces proches du rivage au sens de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, qu'il ne répond pas aux critères d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations existantes, n'apporte aucune justification par rapport à la configuration des lieux, et n'est pas lié à des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou à une activité économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;

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

### **ARRETE :**

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

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

*La Maire*

*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.

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](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.