

2026URBA054

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 03/04/2026	Complétée le 18/05/2026	N° PC 034337 22V001M05
Affichée le : 16/04/2026		
Par	BATALLER Stéphane	
Demeurant à	35 Chemin Départemental 185e 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Modification de la clôture pour libérer l'accès au stationnement, du traitement de la façade sur la partie avec la surélévation. Ajout de la clôture maçonnée et enduite dans le jardin, de climatiseurs sur la façade arrière du bâti, 2 dalles en béton ajoutées modifiant la surface imperméabilisée, Dalle et un abris ajoutées modifiant la surface imperméabilisé. Les volets battants sont remplacés par des volets roulants. Suppression des gouttières et les descentes d'eaux pluviales. Réfection de l'enduit sur la clôture existante. Plantation des arbres de hautes tiges mentionnés dans le dossier. Transformation d'une maison individuelle existante en une copropriété de deux logements Bassin de rétention des E.P	
Sur un terrain sis	26 rue des Genêts 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT 533 , AT 534	

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 29/06/2022 au bénéfice de SAS 2JB représenté par Monsieur BASAIA Julien ;
- Vu** l'arrêté rectificatif du permis de construire initial délivré le 07/07/2022 au bénéfice de SAS 2JB représenté par Monsieur BASAIA Julien ;
- Vu** l'arrêté rectificatif du permis de construire initial délivré le 08/07/2022 au bénéfice de SAS 2JB représenté par Monsieur BASAIA Julien ;
- Vu** l'autorisation de transfert de permis de construire numéro PC 34337 22 V0001T01, délivrée le 04/08/2022 au bénéfice de SAS 2JB représenté par Monsieur BASAIA ;
- Vu** l'autorisation de transfert de permis de construire numéro PC 34337 22 V0001T01 T02, délivrée le 02/03/2023 au bénéfice de Monsieur BATALLER Stéphane ;
- Vu** le permis modificatif numéro PC 34337 22V001M03 délivré le 08/04/2024 au bénéfice de Monsieur BATALLER Stéphane ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 18/05/2026 ;

Considérant que le projet consiste en la transformation d'une maison individuelle existante en une copropriété de deux logements, en la modification de la clôture pour libérer l'accès au stationnement, en la modification du traitement de la façade sur la partie avec la surélévation, en l'ajout de la clôture maçonnée et enduite dans le jardin, de climatiseurs sur la façade arrière du bâti, 2 dalles en béton ajoutées modifiant la surface imperméabilisée, d'une dalle et d'un abri modifiant la surface imperméabilisé. Ainsi qu'au remplacement des volets battants par des volets roulants, à la suppression des gouttières et les descentes d'eaux pluviales, en la réfection de l'enduit sur la clôture

existante, en la plantation des arbres de hautes tiges ainsi qu'en la réalisation d'un bassin de rétention des E.P ;

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 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 20% ;

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 (moultures, moultures 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 dossier fait mention sur la pièce PC 2b d'une « emprise bâtie existant 271,74 m² soit 30,46% », soit une emprise bâtie excédant la limite autorisée par l'article suscité et qu'il n'est de plus, pas justifié que les deux abris de jardins respectivement sur les dalles béton de 10,97 m² et 4,41 m² au nord de la parcelle aient été comptabilisés dans les 271,74 m² d'« emprise bâtie existant » et que la note de calcul relative à l'« emprise bâtie » avant et après travaux n'est pas assez précise afin de s'assurer de la cohérence de la présente demande par rapport aux surfaces d'emprise bâties précédemment accordées lors des autorisations antérieures ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte de l'article susvisé ;

Considérant que la première pièce graphique du dossier « Modificatif permis de construire dossier PC 34337 22V0001 T02 délivré le 08/07/2022 » en date du 03/04/2025 qui indique une « emprise existante » de 196,68m² sans préciser s'il s'agit d'une emprise au sol ou d'une emprise bâtie ;

Considérant que la pièce PC 2b du 18/05/2026 mentionne une « emprise bâtie existant » de 271,74m² et que « l'emprise existante » précédemment mentionnée, dans le cas d'une emprise au sol ne saurait être inférieure à l'emprise bâtie mentionnée sur la pièce pièce PC 2b et que dans le cas où « l'emprise existante » correspondrait à l'emprise bâtie celle-ci devrait être égale à 271,74m² ;

Considérant que la dernière autorisation de permis de construire pour le présent dossier ne correspond pas au permis de construire n°PC 34337 22V0001 T02 mais à l'autorisation du permis de construire n°PC 34337 22V0001 M03 et qu'il apparaît que les valeurs de l'ensemble du dossier n'ont pas été mises à jour ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas clairement déterminé et déclaré, qu'en l'état ses informations comportent des incohérences ;

Considérant l'article R111-22 du Code de l'urbanisme qui dispose que : *« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un abri de jardin identifié sur la pièce PC 2b de 3,96m² et d'une hauteur de plus de 1,80m sans qu'il ne soit précisé la hauteur sous plafond ;

Considérant dès lors que le présent dossier ne permet pas de vérifier les éléments nécessaires au calcul des impositions ;

Considérant l'article R*431-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes : a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;

Considérant que la présente demande de permis fait suite à l'autorisation initiale du permis de construire n°PC 34 337 22V0001 accordée en date du 29/06/2022 et à l'autorisation n°PC 34 337 22V0001M03 délivrée le 08/04/2024 qui autorisent toutes deux *in fine* un total 191,68m² de surface de plancher à usage d'habitation soit plus de 150m² ;

Considérant que le numéro de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes présent en page n°3/20 du formulaire cerfa est incomplet ;

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

ARRETE :

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

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le 26 MAI 2026

Par délégation du Maire,

Abdul Ahlmanène
5^e adjoint délégué à l'urbanisme



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.

