Mairie de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

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

2026URBA130

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		**Référence dossier :**
Déposée le : **21/10/2026** Affichée le : **22/10/2026**		N° **DP 034337 2600120**
Par	CARPENTIER Nicolas	
Demeurant à	13 Rue du Lunaret 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Création d'un local technique 8,55m² et d'une piscine enterrée de 9,60m²	
Sur un terrain sis	13 Rue du Lunaret 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AK 0009	

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 création d'un local technique de 8,55 m² et d'une piscine enterrée de 9,60 m² ;

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 qu'il apparait des incohérences et des erreurs matérielles manifestes dans le formulaire CERFA quant à la nature des surfaces créées ; que le tableau 4.4 « Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces » fait état de la création de 8,55 m² de surface de plancher affectée à la sous-destination « logement » ; qu'un local technique n'est pas constitutif de surface de plancher d'habitation au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ; que de plus, le formulaire mentionne l'existence de 100 m² de surface de plancher existant avant travaux, tandis que l'autorisation d'urbanisme initiale établit une surface de plancher originelle de 68,60 m² destinée à l'habitation et de 32,14 m² destiné au garage ; qu'il apparait dès lors que le dossier est entaché d'incohérences sur l'état initial et projeté des surfaces de plancher ;

Considérant l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » de la partie 2 « dispositions relatives aux implantations » du PLUi-C qui dispose que : « *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres* » ;

Considérant que l'abri de jardin existant est implanté en limite séparative sur un linéaire cumulé de 11,45 m ; que cet abri de jardin est conservé dans le projet ; que le projet prévoit l'implantation d'un local technique en limite séparative d'un linéaire de 5,80 m ; que le linéaire d'implantation total après projet serait de 17,25 m ; que le projet ne respecte pas l'article susvisé ;

Considérant que l'article 9.1.2 de la Partie 3 « dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère » du PLUi-C, relatif aux toitures, dispose que : « *La toiture en pente comprise entre 25 % et 35 % doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels [...]* » ; que le local technique projeté prévoit la réalisation d'une toiture présentant une pente de 12,5 % ; que dès lors, le projet ne respecte pas les critères de pentes autorisées par l'article susvisé ;

Considérant que le règlement graphique pièce C relative aux « Espaces perméables & Emprise bâtie » dispose que l'unité foncière est soumise à une emprise bâtie maximale de 35 % et d'un minimum d'espace perméable de 45 % ; que les pièces fournies à la demande ne permettent pas de vérifier le respect de la réglementation.

ARRETE :

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

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le 02 NOV. 2026
Par délégation du Maire,
Monsieur Abdelmoumène AMEUR
4ème Adjoint Délégué à l'urbanisme

MAIRIE de VILLENEUVE LES MAGUELONE * Hérault *

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 délai d'un mois qui suit la date de réception. Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.