Mairie de VILLENEUVE LES MAGUELONE

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2026URBA131

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : **21/10/2026** Affichée le : **23/10/2026**		N° **PC 034337 2600021**
Par	CARPENTIER Nicolas	
Demeurant à	13 Rue du Lunaret 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Le projet consiste en la démolition d'une construction existante de 28m² puis en la réalisation d'un garage indépendant de 39m² implanté au même emplacement sur la parcelle.	
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 démolition d'une construction existante de 28 m² et en la construction d'un garage indépendant de 39 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 l'article 2 « Dispositions relatives aux types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions » du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose que : *« Toute construction nouvelle supérieure à 15 m² de surface de plancher (…) devra avoir son premier plancher aménagé établi à la cote minimale TN + 30 cm. » ;* que le plan de coupe fourni fait état du niveau du plancher à TN + 20 cm ; que par conséquent, le projet ne respecte pas l'article susvisé ;

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 » ;* que le projet prévoit l'implantation du garage en limite séparative d'un linéaire de 13 mètres ; 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 garage projeté prévoit la réalisation d'une toiture

présentant une pente de 10 % ; 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 ;

Considérant les articles 14.5.1 et 14.5.2 relatifs aux « Eaux pluviales » du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C ; que la création d'un garage indépendant de 39 m² associée à son allée d'accès des véhicules non matérialisée génère de fait une surface imperméabilisée supérieure au seuil de 40 m² ; que cette imperméabilisation entraine l'application cumulative de l'obligation de gestion des 40 premiers millimètres de pluie à hauteur d'au moins 40 l/m² imperméabilisé, et de l'obligation de compensation par rétention au sein de la zone 2 du zonage pluvial à hauteur de 190 l/m² imperméabilisé ; que le dossier ne comporte aucune note de calcul hydraulique ni aucun dispositif technique de rétention et d'infiltration à la parcelle permettant de vérifier la conformité du projet à ces exigences.

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est **REFUSE** 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.