

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

2025URBA035

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 25/02/2025		N° DP 034337 2500028
Affichée le 25/02/2025		
Par	GALBERT Benoit	
Demeurant à	1 Rue des Parades 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Construction d'un abri de jardin en limite séparative avec toit mono-pente.	
Sur un terrain sis	1 Rue des Parades 34750 VILLENEUVE LES MAGUELONE	
Parcelle(s)	AB0637	

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 approuvé ;

Considérant que le projet consiste en construction d'un abri de jardin en limite séparative avec toit mono-pente ;

Considérant que le terrain d'assiette se situe en zone UDa du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et au sein de la zone 4a du Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial (SDAP) ;

Considérant l'article UD.4.2 « Desserte par les réseaux » du PLU qui dispose que : « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite. »

Considérant que l'article 4.3.3 du règlement du Schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) du Plan Local d'Urbanisme impose une rétention des eaux pluviales à hauteur de 180 litres par mètres carrés imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 30 l/s/ha aménagé, pour la zone 4a ;

Considérant que le projet indique la construction d'un abri de jardin en limite séparative de 19,5m² d'emprise au sol avec un toit mono-pente sans qu'il ne soit indiqué comment seront gérées, acheminées et stockées les eaux pluviales issues du projet ;

Considérant, l'étude de ruissèlement portée à la connaissance de la commune par le service Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) de Montpellier Méditerranée Métropole qui mentionne qu'en zone 4a du règlement du Schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 180l/m², que tout dispositif de compensation doit comporter un débit de fuite de 30l/s/ha aménagé et que le dossier doit tenir compte de ces éléments.

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

Considérant l'article UD.13 du PLU qui dispose qu' « *une surface minimale doit obligatoirement être maintenue en pleine terre et que le pourcentage est défini dans les documents graphiques en fonction des zones* » ;

Considérant qu'il apparaît sur le plan de zonage du PLU que la parcelle AB0637 se situe dans un secteur où une surface minimale de 30% du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre ;

Considérant que le dossier ne fait pas mention de la surface de pleine terre avant et après la réalisation du projet ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet à l'article susvisé ;

Considérant l'article UD.11.2 du PLU qui dispose qu' « *Les couvertures sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives* » ;

Considérant que le projet indique la construction d'un abri de jardin avec une couverture en tuiles provençales ;

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

Considérant que l'article UD.11.1 du PLU édicte que : «*Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement (...). Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.* » ;

Considérant que le projet indique la construction d'un abri de jardin enduit avec une teinte identique à la villa existante mais que le dossier ne fait pas état du traitement de l'enduit de façade de la villa existante ;

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

Considérant l'article UD.7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du PLU qui dispose que : «*La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L = H/2$). Cette distance ne doit pas être inférieure à 3,00 mètres. Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes : (...) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total.* » ;

Considérant que le projet indique la construction d'un abri de jardin avec des façades ne joignant pas les limites séparatives et à moins de 3m des limites séparatives ;

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

Considérant l'article UD.7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du PLU qui dispose que : «*La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L = H/2$). Cette distance ne doit pas être inférieure à 3,00 mètres. Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes : (...) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total.* » ;

Considérant que le projet indique la construction d'un abri de jardin susceptible de représenter une longueur mesurées sur le périmètre de l'unité foncière de 9,80m et que sur la vue aérienne fournie il semble y avoir une annexe à l'angle sud ouest de la parcelle non mentionnée sur les plans du dossier et que de plus, le dossier ne contient pas de photos d'ensemble de la parcelle permettant de vérifier la présence de cet élément ;

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

ARRETE :

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

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **14 MARS 2025**
Par délégation du Maire,

Thierry TANGUY
1^{er} adjoint délégué
à l'urbanisme et aux travaux



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.

