

MAIRIE de ENTRE-VIGNES
Commune déléguée Saint-Christol



N° PC 034 246 23 M0017 M02

Date de dépôt : 20/08/2025

Complétée le : 21/11/2025

Demandeur : SAN CRISTOU INVEST - Monsieur et
Madame CAUSSE Lionel et Emmanuelle

Objet : Modification fenêtre RDC en façade Est, création
d'une fenêtre en R+ façade Ouest, permutation de deux
huisseries en façade RDC Nord et Ouest, implantation local
piscine, cour revêtue de graviers sur alvéoles et plage de
piscine en graviers résinés.

Adresse terrain : 7 rue des cigales – Saint-Christol 34400
ENTRE-VIGNES

246 AN 63, 246 AN 64

**ARRÊTE REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Le Maire de la Ville de ENTRE-VIGNES,

VU la demande de permis de construire présentée le 20/08/2025 par SAN CRISTOU INVEST, **24 Bis Rue Victor Hugo 78350 JOUY EN JOSAS** ;

VU l'objet de la demande :

- pour Modification fenêtre RDC en façade Est, création d'une fenêtre en R+ façade Ouest, permutation de deux huisseries en façade RDC Nord et Ouest, implantation local piscine, cour revêtue de graviers sur alvéoles et plage de piscine en graviers résinés ;
- sur un terrain de 432 m² situé 7 rue des cigales – Saint-Christol 34400 ENTRE-VIGNES ;

VU la demande de permis de construire susvisée, dont l'avis de dépôt a été affiché en Mairie en date du 20/08/2025 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral portant approbation du plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du 18/03/2004 ;

VU le règlement de la zone Z2 du PPRi susvisé ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM en date du 25 mars 2013 ;

VU la 1^{ère} modification du PLU approuvée par DCM en date du 27 janvier 2014 ;

VU la DP-MEC approuvée par DCM en date du 16/09/2024 ;

VU la 1^{ère} modification simplifiée approuvée par DCM en date du 17/10/2024 ;

VU le règlement de la zone Ub2 ;

VU les pièces complémentaires déposées en date du 21/11/2025 ;

Considérant que l'article R.431-5 b) du code de l'urbanisme dispose « *la demande de permis de construire précise, l'identité de l'architecte auteur du projet, sauf dans les cas prévus à l'article R.431-2* » ;

Considérant que sur le CERFA, il est demandé à l'architecte d'indiquer le numéro de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes ;

Considérant que malgré la demande de pièces complémentaires, datée du 15/09/2025, le numéro de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes n'est pas renseigné sur le nouveau CERFA déposé en date du 21/11/2025 ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article R.431-5 b) du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dispose « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* » ;

Considérant que le projet se situe en zone Z2 du PPRi ;

Considérant qu'il est précisé dans les règles générales du PPRi « *Afin de limiter les ruissellements pluviaux, en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisme nouvelle entrant dans le cadre de la loi sur l'eau devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres par m² imperméabilisées.* » ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'un local technique piscine d'une emprise au sol de 6.59m² ;

Considérant qu'une compensation de 659 litres ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une cuve de rétention de 500 litres ;

Considérant que la capacité de la cuve de rétention est insuffisante ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Considérant que l'article R.431-9 du code de l'urbanisme dispose « *le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu [...]* » ;

Considérant que l'article UB-7 du règlement du PLU dispose « *L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire soit en mitoyenneté soit en respectant un recul minimum de 3,00 mètres.* » ;

Considérant que la distance d'implantation du local technique de la piscine avec la limite séparative Sud-Ouest n'est pas indiquée ;

Considérant qu'il en découle une impossibilité de statuer sur le respect de l'article UB-7 du règlement du PLU ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article R.431-9 du code de l'urbanisme.

Considérant que l'article UB-7 du règlement du PLU dispose « *Il est toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.* » ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un local technique piscine se trouvant en limite séparative Sud ;

Considérant que le local technique a pour dimension 3.01 x 2.19m, soit une emprise au sol de 6.59m² ;

Considérant que l'emprise au sol est supérieure à celle autorisée par le PLU permettant qu'un local technique puisse s'implanter en limite séparative ;

Considérant qu'il en découle un non-respect de l'article UB-7 du règlement du PLU.

Considérant que l'article UB-8 du règlement du PLU dispose « *Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel. Une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.* » ;

Considérant que la piscine et le local technique sont des constructions ;

Considérant qu'il est indiqué sur le « plan de coupe CC », déposé en date du 21/11/2025, que la piscine se trouve au-dessus du terrain naturel ;

Considérant dès lors qu'il convient d'appliquer l'article UB-8 pour vérifier la distance entre la piscine et le local technique de la piscine ;

Considérant que le local technique de la piscine est implanté à 1m de la piscine autorisée dans le cadre du PC 034 246 23 M0017 ;

Considérant qu'il en découle un non-respect de l'article UB-8 du règlement du PLU.

Considérant que l'article UB-11, relatif aux toitures, dispose « *les toitures seront de volume simple, de une à deux pentes comprises entre 25% et 33%.* » ;

Considérant que sur le plan de coupe la hauteur à l'égout du local technique de la piscine n'apparaît pas ;

Considérant que le pourcentage de pente n'est pas indiqué sur la notice du projet ;

Considérant qu'il en découle une impossibilité de statuer sur le respect de l'article UB-11 du règlement du PLU.

ARRETE

Article Unique : Le présent Permis de Construire est **REFUSE**.

ENTRE-VIGNES, le 16 janvier 2026

Jean-Jacques ESTEBAN,
Maire de Entre-Vignes



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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Voies et délais de recours :

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux, à adresser à l'auteur de la présente, dans un délai de 1 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article L. 600-12-2 du code de l'Urbanisme. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice de ce recours gracieux ne proroge pas le délai de recours contentieux.