

2025URBA046

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 06/03/2025		N° PC 34337
Affichée le 11/03/2025		24V0011M01
Par SASU 15 rue des condamines		
SIRET 831 259 650 00024		
Représenté par FAURE Jacques		
Demeurant à 17 Route de Béziers		
34430 SAINT JEAN DE VEDAS		
Pour Modification de la porte d'entrée, Rue des Fontaines par une fenêtre. Elévation de la toiture suite à indiction de GEMAPI de surélever le V.S à 1,20mh. Réhaussement du niveau des fenêtres coté boulevard des Fontaines.		Surface plancher autorisée créée par changement de destination (inchangée) : 150,74m ²
Sur un terrain sis 164 Rue Neuve		Destination : Habitation
34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE		
Parcelle(s) AI435		

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 ;
- Vu** le Permis de construire initial délivré le 10/07/2024 au bénéfice de la SASU 15 rue des Condamines représentée par Monsieur FAURE Jacques ;
- Vu** l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17/03/2025 ; ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste à la modification de la porte d'entrée, rue des Fontaines par une fenêtre, en l'élévation de la toiture suite à indiction de GEMAPI de surélever le vide sanitaire à 1,20mh ainsi que le réhaussement du niveau des fenêtres coté boulevard des Fontaines ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UA au règlement graphique 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) et au sein d'une zone soumise à un risque d'inondation par ruissellement pluvial ;

Considérant l'article UA.4.2 du règlement du PLU qui dispose que « Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial jointe en annexe du PLU est strictement interdite. » ;

Considérant que le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial édicte notamment que des techniques particulières sont à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant dans les zones inondables par ruissellement pluvial et notamment concernant les murs, les matériaux, les réseaux et les équipements ;

Considérant l'étude de ruissellement 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 que l'unité foncière est située dans la zone soumise à un risque inondation par ruissellement pluvial et que le plancher du garage n'est pas rehaussé alors que l'étude de ruissellement confirme l'exposition du projet au risque d'inondation par ruissellement pluvial ;

Considérant qu'il n'est pas indiqué dans le dossier le traitement de ces éléments ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire modificatif est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter strictement les prescriptions des articles 2 et 3 ci-dessous.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du permis de construire d'origine, dont les prescriptions et autres obligations sont maintenues.

ARTICLE 3 : L'exécution des travaux soumis au permis de construire valant autorisation de travaux susvisé est subordonnée au respect des **prescriptions** ci-après :

- Les règles relatives aux zones inondables par ruissellement pluvial édictées dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (article 4.2.7.3) seront strictement appliquées et notamment les techniques particulières à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant.

02 AVR. 2025

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le
Par délégation du Maire

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



Information : Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part intercommunale et départementale) et est susceptible d'être soumis au versement de la Redevance d'Archéologie Préventive. Seule la mise en recouvrement en définira les valeurs exactes.

En ce qui concerne les exonérations et/ou majorations éventuelles, il conviendra de se reporter aux délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole et du Conseil Général.

Votre projet peut être soumis à la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) en application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14/03/2012 (le montant et les modalités de recouvrement de cette taxe seront précisés par courrier de Montpellier Méditerranée Métropole).

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.

Durée de validité du permis : conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément à l'article R424-21 du code de l'urbanisme, le permis peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation : il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

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.



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
OCCITANIE**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine
de l'Hérault**

Dossier suivi par : EMMA Cathy

Objet : Dossier papier AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 034337 24 V0011M01 U3402

Adresse du projet : 164 Rue Neuves VILLENEUVE LES
MAGUELONE

Déposé en mairie le : 06/03/2025

Reçu au service le : 17/03/2025

Nature des travaux: 12178 Modifications de l'aspect extérieur et
changement de destination, 12180 Changement de destination

Demandeur :

SASU représenté(e) par Monsieur FAURE
Jacques

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Après examen de ce projet, l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord.

Fait à Montpellier

Signé électroniquement
par Cathy EMMA
Le 17/03/2025 à 13:31

**L'Architecte des Bâtiments de France
Madame Cathy EMMA**

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débuter les travaux à la réception de cet avis.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) Occitanie - Hôtel de Grave - 5 rue Salle-l'Évêque - CS 49020 - 34967 Montpellier Cedex 2) par lettre recommandée avec accusé de réception.

ANNEXE :

Eglise Saint-Etienne situé à 34337|Villeneuve-lès-Maguelone.