

**RETRAIT DE DECLARATION PREALABLE  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

2025URBA085

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 25/03/2025 Affichée le : 31/03/2025	Complétée le 06/05/2025	N° DP 034337 2500044
Par Représenté par SIRET Demeurant à	SARL MD INVEST MAMET Ian 832 727 812 00022 2 Rue des Nénuphars 34470 PEROLS	
Pour	Transformation d'une maison en deux logements. Division d'un logement en 2 distincts. Aménagement par fermeture de la terrasse couverte pour création d'une pièce supplémentaire sous bâti existant. Implantation nouveaux compteurs réseaux et création raccordement réseaux.	
Sur un terrain sis	158 Boulevard Carriere Poissonniere 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	BH18	

**Le Maire,**

- Vu** le code général des Collectivités Territoriales ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
- Vu** la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens avec les administrations ;
- Vu** l'article L424-5 du code de l'urbanisme ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- Vu** la demande de déclaration préalable susvisée ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 06/05/2025 ;
- Vu** la réponse des services d'ENEDIS en date du 28/04/2025 ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 04/04/2025 ci-joint annexé ;
- Vu** l'accord tacite en date du 07/06/2025 ;
- Vu** la procédure contradictoire en date du 06/06/2025 ;
- Vu** l'absence de remarques du pétitionnaire ;

**Considérant** que le projet consiste en la transformation d'une maison en deux logements. Division d'un logement en 2 distincts. Aménagement par fermeture de la terrasse couverte pour création d'une pièce supplémentaire sous bâti existant. Implantation nouveaux compteurs réseaux et création raccordement réseaux ;

**Considérant** que le terrain d'assiette de 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 R\*421-14 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : (...) b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme

*ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ; » ;*

**Considérant** l'article R. 431-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes : a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés (...)* » ;

**Considérant** que la présente déclaration préalable concerne un projet qui prévoit notamment la création de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface totale de plancher finale de 166m<sup>2</sup> et qu'ainsi le projet nécessite le dépôt d'un permis de construire ;

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

**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 mètre carré 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 prévoit notamment 4 places de stationnement sans apporter pour autant d'informations sur leur traitement ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet aux articles susvisés ;

**Considérant** l'article UD.11.4 du PLU qui dispose que : « *Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.(...). Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètre de hauteur totale. La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture, doit être comprise entre 1,60 et 2,00 mètres ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail pourra alors être assurée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail, sans pouvoir être inférieure à celle du mur de clôture. Le portail peut également coulisser derrière une portion de mur plein. Dans ce cas, la hauteur du portail ne doit pas excéder la hauteur du mur de clôture.* » ;

**Considérant** que le projet prévoit notamment la création de deux portails à l'entrée des lots B et C, un mur de clôture à l'entrée du lot B ainsi qu'un mur de clôture entre les lots B et C sans apporter pour autant d'informations sur la nature, les caractéristiques et le traitement des murs de clôture et des portails et qu'aucune coupe de ces éléments n'est présente dans le dossier ;

**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.11.1 du PLU qui dispose 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. Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.*

*Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement. » ;*

**Considérant** que le projet prévoit notamment la création d'un mur de clôture entre les lots B et C sans apporter pour autant d'informations sur la nature, les caractéristiques et traitement de celui-ci et que le dossier ne comporte pas de coupe de cet élément ;

**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.4.4 « *Déchets ménagers* » édicte, concernant les déchets ménagers, qui dispose que : « *Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.* » ;

**Considérant** que le projet ne définit pas les modalités de stockage des ordures ménagères ainsi que leur localisation pour les lots C et B ;

**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.4.2 « *Assainissement* » du PLU qui dispose que : « *Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.* » ;

**Considérant** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 04/04/2025 qui indique à la partie « assainissement collectif » que : Sur le domaine public : Le branchement existant n'est pas assez calibré pour rejeter les eaux usées des deux logements. En conséquence, le branchement existant devra être supprimé. Un réseau privé est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Un branchement est à réaliser et un regard de visite de diamètre 400mm sera implanté sur le domaine public en limite du domaine privé. L'avis indique également qu'en domaine privé : Les réseaux intérieurs seront de type séparatif, de diamètre 160mm et les regards de visite seront en diamètre 400mm. La réalisation et la pose des ouvrages d'assainissement d'eaux usées devront être conformes au guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux. Chaque habitation devra posséder sa propre boîte de branchement. Elle sera mise en place sur le domaine privé collectif en limite du domaine privé. Une servitude de passage du réseau d'eaux usées est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun bâtiment ou aucune construction légère ne devra être implanté sur une bande de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : -Fonds dominant Lot B et C. -Fonds servant Lot A.

**Considérant** que le projet en l'état ne présente pas de réseaux et de raccordement aux réseaux conformes ;

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

**Considérant** l'article UD.4.1 « *Eau potable* » du PLU qui dispose que : « *Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.)* » ;

**Considérant** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 04/04/2025 qui indique à la partie « eau potable » que sur le domaine public : Le projet devra être desservi à partir du coffret d'eau potable existant. Le pétitionnaire devra se rapprocher de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030, Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER en charge de l'exploitation du

réseau d'eau potable afin de déterminer si le diamètre du branchement existant est suffisamment dimensionné pour le projet. Dans le cas contraire, un nouveau branchement sera à créer par la Régie à la charge du pétitionnaire. Une clarinette double attentes sera mise en place en bout de branchement et en domaine privé, accessible à partir du domaine public. (...). Les compteurs seront posés à cette occasion et seront situés au plus proche de la limite de propriété. Les travaux sont à la charge du pétitionnaire. Toujours à la partie « eau potable » l'avis mentionne qu'en « domaine privé » : Une servitude de passage du réseau d'eau potable est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun bâtiment ou aucune construction légère ne devra être implanté sur une bande de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : -Fonds dominant Lot B et C. -Fonds servant Lot A. Toujours à la partie « eau potable » il est mentionné au paragraphe « avis sur la DAACT » que : Lors de la conformité, un acte authentique de servitude de passage (inscrit aux hypothèques), un plan de récolement des travaux réellement effectués devra être remis à la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole. ;

**Considérant** que le projet en l'état ne présente pas de réseaux et de raccordement aux réseaux conformes ;

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

**Considérant** qu'en conséquence, la déclaration préalable N° DP 034337 2500044 accordée tacitement en date du 07/06/2025 est illégale et doit être retirée ;

**ARRETE :**

**ARTICLE UNIQUE :** La déclaration préalable est **RETIRÉE**.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le  
Par délégation du Maire

**03 JUL. 2025**

**Thierry TANGUY**  
1er 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.

REGIE DES EAUX DE MONTPELLIER  
MEDITERRANEE METROPOLE  
Direction Urbanisme Prospective  
Environnement  
Service Eau et Développement Urbain  
Contact: M. PARMENTIER  
eau-urbanisme@regiedeseaux3m.fr

Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone  
Hôtel de Ville  
Place Porte St-Laurent - B.P.15  
34751 Villeneuve-lès-Maguelone CEDEX  
Service Urbanisme et développement durable  
A l'attention de Quentin FLORANCE

**AUTORISATION DES  
DROITS DU SOL**  
**Avis du Service Eau et  
Développement Urbain**

<b>REFERENCE :</b>	DP25 00044	<b>COMMUNE</b>	VILLENEUVE LES MAGUELONE
<b>Pétitionnaire :</b>	MD INVEST	<b>Parcelle :</b>	BH18
<b>Adresse pétitionnaire :</b>	2 rue des Nénuphars 34470 Pérols	<b>Adresse de la construction :</b>	158 Boulevard Carrière Poissonnière 34750 Villeneuve les Maguelone
<b>Date d'enregistrement :</b>	25/03/2025 MAIRIE 31/03/2025 RÉGIE	<b>Zone PLU</b>	UDa
<b>PFAC : NON</b>	<b>PUP/ZAC : NON</b> <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	<b>Classification DECI :</b> 1.030.1.300	
<b>Projet : Transformation (30m<sup>2</sup> supplémentaire) d'une maison en 2 logements (SDP totale de 166m<sup>2</sup>).</b>			

**ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

Localisation du réseau existant :

Boulevard Carrière Poissonnière

oui  non

Oui sans visa R3M-  Oui avec visa R3M -  Non

**Ce dossier est concerné par la CRIDT : NON**

**Sur le domaine public :**

**Le branchement existant n'est pas assez calibré pour rejeter les eaux usées des deux logements.**

**En conséquence, le branchement existant devra être supprimé.**

Un réseau privé est à créer pour raccorder les eaux usées du projet.

Un branchement est à réaliser et un regard de visite de diamètre 400mm sera implanté sur le domaine public en limite du domaine privé.

En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le raccordement de son projet au réseau d'assainissement via la rubrique Mes démarches en ligne sur le site internet de la Régie des eaux Montpellier Méditerranée Métropole ([www.regiedeseaux.montpellier3m.fr](http://www.regiedeseaux.montpellier3m.fr)).

La partie des travaux à réaliser sous domaine public pourra être exécutée soit par une entreprise librement choisie par le pétitionnaire, soit par le prestataire en charge de l'exploitation du réseau d'eaux usées.

Dans les deux cas, la totalité des travaux du branchement public est à la charge du pétitionnaire.

Les travaux doivent être réalisés sous contrôle du prestataire qui garde l'exclusivité des travaux de raccordement sur le collecteur public. En conséquence celle-ci doit être avertie de la date des travaux. A leur achèvement le prestataire remettra au pétitionnaire un procès-verbal de conformité du branchement que ce dernier devra transmettre dans les meilleurs délais à la Régie. Le raccordement respectera les prescriptions du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

**En domaine privé :**

Les réseaux intérieurs seront de type séparatif, de diamètre 160mm et les regards de visite seront en diamètre 400mm. La réalisation et la pose des ouvrages d'assainissement d'eaux usées devront être conformes au guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

Chaque habitation devra posséder sa propre boîte de branchement. Elle sera mise en place sur le domaine privé collectif en limite du domaine privé.

Une servitude de passage du réseau d'eaux usées est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun bâtiment ou aucune construction légère ne devra être implanté sur une bande de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

-Fonds dominant Lot B et C.

-Fonds servant Lot A

**Avis sur la DAACT :**

Lors de la conformité, l'acte authentique de servitude de tréfonds devra être produit (il devra être inscrit aux hypothèques), De plus un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement en partie publique devra être remis à la Régie s'il n'a pas été réalisé par l'exploitant du réseau. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra remettre le procès-verbal de conformité du branchement, rédigé par l'exploitant.

**EAU POTABLE**

**Le projet est-il desservi par un réseau existant ?**

oui  non

**Si desservi, situation du réseau existant :**

Boulevard Carrière Poissonnière

**Sur le domaine public :**

**Le projet devra être desservi à partir du coffret d'eau potable existant.**

Le pétitionnaire devra se rapprocher de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030, Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER en charge de l'exploitation du réseau d'eau potable afin de déterminer si le diamètre du branchement existant est suffisamment dimensionné pour le projet. Dans le cas contraire, un nouveau branchement sera à créer par la Régie à la charge du pétitionnaire.

**Une clarinette double attentes sera mise en place en bout de branchement et en domaine privé, accessible à partir du domaine public.**

Le pétitionnaire n'étant pas autorisé à effectuer lui-même le raccordement sur le réseau public, il devra prendre contact avec la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030, Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie- Onglet "Mes démarches en ligne" - "Je demande un raccordement".

Les compteurs seront posés à cette occasion et seront situés au plus proche de la limite de propriété.

Les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

**En domaine privé :**

Une servitude de passage du réseau d'eau potable est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun bâtiment ou aucune construction légère ne devra être implanté sur une bande de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

-Fonds dominant Lot B et C.

-Fonds servant Lot A

**Avis sur la DAACT :**

Lors de la conformité, un acte authentique de servitude de passage (inscrit aux hypothèques), un plan de récolement des travaux réellement effectués devra être remis à la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

## DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Avis du SDIS <b>NON</b>	Référence de l'avis du SDIS :
<b>Besoin en eau :</b> L'analyse du risque découlant de l'application du Règlement Départemental sur la Défense Extérieure contre l'Incendie arrêté le 27 mai 2024 par le préfet de l'Hérault et le président du conseil d'administration du SDIS amène à classer ce projet en risque courant faible (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34 page 20 cas n°1). La quantité d'eau minimale requise est de 30m3 utilisables en 1 heure, soit un débit de 30m3/h. Ce débit minimum doit être fourni par l'intermédiaire d'un PEI (Point Eau Incendie) sous une pression dynamique maintenue à 1 bar. Le PEI doit être situé à moins de 300m de l'entrée de l'habitat le plus défavorisé.	
<b>Adéquation Besoin / Equipements :</b> Le poteau incendie public n°34337.00015, situé Rue des Roseaux, est en mesure d'assurer la sécurité incendie du projet.	

### AVIS :

*Compte tenu des éléments édictés ci-dessus et sous réserve du respect des prescriptions du présent avis ainsi que des guides techniques de l'eau potable et de l'assainissement de la Régie des eaux de Montpellier Méditerranée Métropole :*

Assainissement collectif	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	<input type="checkbox"/> Sans avis
Eau potable	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	<input type="checkbox"/> Sans avis
Défense Extérieure contre l'incendie	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	<input type="checkbox"/> Sans avis

Fait à Montpellier le 04/04 /2025

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Chef de service  
Eau et Développement urbain  
Alix JEANJEAN

Enedis Accueil Urbanisme

DFAO/SDDS - Service urbanisme  
50 Place ZEUS - CS 39556  
34961 MONTPELLIER Cedex 2

Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr  
Interlocuteur : BOUREAU Maxime

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

MONTPELLIER, le 22/05/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme DP0343372500084 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	229, AV DU MOULIN DE LA JASSE 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
Référence cadastrale :	Section AW , Parcelle n° 174-127
Nom du demandeur :	THOMAS NICOLAS

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Votre conseiller**