

**AUTORISATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

2025URBA189

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION |  | Référence dossier :  |
|--|--|--|
| Déposée le : 04/11/2025                  | Complétée le 02/12/2025  | N° PC 034337 2500011M01  |
| Affichée le : 24/11/2025                 |  |  |
| Par                                      | GIRAUD Thierry , FIGUEIRA Sylvie   |  |
| Demeurant à                              | 46 Rue du Marché aux Raisins<br>34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE   | Surface de plancher autorisée :<br>106,33m <sup>2</sup><br>(inchangée) |
| Pour                                     | Ajout d'une fenêtre dans le garage à droite de la porte de service : fenêtre identique aux autres fenêtres de la construction 60x90 PVC couleur anthracite. Déplacement de la fenêtre 60x90 du cellier de 0,33cm vers la gauche afin d'accueillir à droite le chauffe eau thermodynamique. Hauteur porte garage 2,13m au lieu de 2m. | Destination :<br>Habitation<br>Travaux sur construction existante      |
| Sur un terrain sis                       | 445 Boulevard des Salins<br>34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE   |  |
| Parcelle(s)                              | AC56   |  |

**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 ;
- Vu** le Permis de construire initial délivré le 23/07/2025 au bénéfice de GIRAUD Thierry et FIGUEIRA Sylvie ;
- Vu** la demande de transfert présentée par GIRAUD Thierry et FIGUEIRA Sylvie, pour le projet décrit dans la demande susvisée ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 02/11/2025 ;

**Considérant** que le projet consiste en l'ajout d'une fenêtre dans le garage à droite de la porte de service : fenêtre identique aux autres fenêtres de la construction 60x90 PVC couleur anthracite. Déplacement de la fenêtre 60x90 du cellier de 0,33cm vers la gauche afin d'accueillir à droite le chauffe eau thermodynamique. Hauteur porte garage 2,13m au lieu de 2m ;

**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

**A R R E T E :**

**ARTICLE 1:** Le permis de construire modificatif est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve de respecter strictement les prescriptions de l'article 2 ci-dessous** ;

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

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le

Par délégation du Maire,

11 DEC. 2025



**Information : Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part intercommunale et part 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 périfié 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télécours Citoyens, accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Le (ou les) demandeur(s) peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

Enedis Accueil Urbanisme

DFAO/SDDS - Service urbanisme  
50 Place ZEUS - CS 39556  
34961 MONTPELLIER Cedex 2Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr  
Interlocuteur : BOUREAU MaximeObjet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

MONTPELLIER, le 10/07/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0343372500011 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 445, BOULEVARD DES SALINS  
34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE  
Référence cadastrale : Section AC , Parcelle n° 56  
Nom du demandeur : GIRAUD THIERRY

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**







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**

|   |   |                              |  |
|---|---|------------------------------|--|
| REFERENCE :   | PC25 00011  | COMMUNE                      | VILLENEUVE LES MAGUELONE                                   |
| Pétitionnaire :   | Thierry GUIRAUD   | Parcelle :                   | AC56   |
| Adresse pétitionnaire :   | 40 rue du Marché aux Raisins<br>34750 Villeneuve les Maguelone  | Adresse de la construction : | 445 Boulevard des Salins<br>34750 Villeneuve les Maguelone |
| Date d'enregistrement :   | 28/05/2025 MAIRIE<br>13/06/2025 RÉGIE   | Zone PLU                     | UDA  |
| PFAC : OUI  | PUP/ZAC : NON<br><input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI | Classification DECI :        | 1.030.1.300  |
| Projet : Construction d'une maison individuelle de 106.33m <sup>2</sup> . |   |                              |  |

### ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau existant : Boulevard des Salins

Oui sans visa R3M-  Oui avec visa R3M -  Non

### **NOTE D'INFORMATION FISCALE (PFAC) : Domestique**

En application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et de la délibération N°D22071 du Conseil d'administration de la Régie des Eaux du 12 décembre 2022, votre projet est soumis au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Cette participation s'élève à 30,6 € par m<sup>2</sup> de Surface de Plancher logement.

La participation sera assortie d'un contrôle de conformité des installations privatives à la charge du pétitionnaire.

Les modalités d'application sont disponibles auprès de la Régie. Elles vous seront détaillées par courrier dans les deux mois suivant l'obtention de votre arrêté.

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

### Sur le domaine public :

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 - "Je souhaite une nouvelle installation" 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 :**

**Etant donné la pente défavorable du terrain (contre-bas) par rapport à la voie d'accès, une étude topographique est préconisée afin de déterminer si le réseau gravitaire est envisageable pour le projet ou si une pompe de relevage des eaux usées sera nécessaire.**

**Dans le cas d'un réseau gravitaire,** 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.

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 parcelle n°AC56

-Fonds servant parcelle n°AC57

**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.

**Dans le cas d'une pompe de relevage,** les documents techniques des pompes de relevage et leurs contrats d'entretien.

## **EAU POTABLE**

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Si desservi, situation du réseau existant :

Boulevard des Salins

**Sur le domaine public :**

Un branchement est à créer pour raccorder le projet au réseau d'eau potable.

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 souhaite une nouvelle installation"

Le compteur sera posé à cette occasion et sera situé 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 parcelle n°AC56

-Fonds servant parcelle n°AC57

**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<br><b>NON</b>  | Référence de l'avis du SDIS : |
| <b>Besoin en eau :</b><br>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).<br>La quantité d'eau minimale requise est de 30m3 utilisables en 1 heure, soit un débit de 30m3/h.<br>Ce débit minimum doit être fourni par l'intermédiaire d'un PEI (Point Eau Incendie) sous une pression dynamique maintenue à 1 bar.<br>Le PEI doit être situé à moins de 300m de l'entrée de l'habitat le plus défavorisé. |                               |
| <b>Adéquation Besoin / Equipements :</b><br>Le poteau incendie public n°34337.00013, situé 4 Rue des Barques, est en mesure d'assurer la sécurité incendie du projet.   |                               |

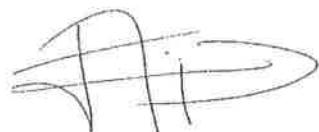
### AVIS :

*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 20/06/2025

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN

