

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2026URBA198

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 24/11/2025	Complétée le 15/01/2025	N° PC 034337 2500025
Affichée le : 28/11/2025		
Par	PERRICHON Michael et MADRIGAL MORENO Claudia	
Demeurant à	9 Rue des Mouettes 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Construction d'une maison d'habitation avec garage, annexes, terrasse non couverte et piscine	
Sur un terrain sis	6 Rue des Mesanges 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AK 294 ; AK 295	

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** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 04/12/2025 ci-joint annexé ;
- Vu** la réponse des services d'ENEDIS en date du 14/01/2026 ci-joint annexé ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 15/01/2026

Considérant que le projet consiste la construction d'une maison d'habitation avec garage, annexes, terrasse non couverte et piscine ;

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
- Zone 2 du Zonage d'assainissement pluvial

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : « 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 l'article R*423-1 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :

- a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisiaires ou leur mandataire ;
- c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Considérant que le Conseil d'Etat a estimé le 10/10/2007 que « (...) les dispositions précitées de l'article 653 du code civil établissent une présomption légale de propriété commune d'un mur séparatif de propriété ; que cette propriété commune doit être regardée comme la propriété apparente pour l'application des dispositions de l'article R. 422-3 du code de l'urbanisme et qu'en conséquence,

l'un des propriétaires ne peut être regardé comme l'unique propriétaire apparent du mur en l'absence de marques de propriété exclusive à son bénéfice ; qu'il découle des dispositions précitées du code de l'urbanisme et du code civil que, dans ces conditions, il appartient à l'autorité administrative, saisie d'une déclaration de travaux portant sur un tel mur et prévoyant les travaux mentionnés à l'article 662 précité du code civil, d'exiger la production par le pétitionnaire soit d'un document établissant qu'il est le seul propriétaire de ce mur soit du consentement de l'autre copropriétaire.

Considérant que la présente demande concerne un permis de construire valant démolition et que le projet prévoit notamment de détruire une partie d'une construction existante s'étendant d'un seul tenant, de la parcelle cadastrée AK 295 à la parcelle AK 142, qu'en ce sens le projet est susceptible d'être de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique des biens et personnes situés sur la parcelle mitoyenne AK 142 :

- que d'après les éléments à notre disposition il semblerait que les deux parcelles soient en mitoyenneté ;
- que le dossier comporte, un consentement écrit pour le projet susvisé touchant aux parties mitoyennes des deux parcelles susvisées mais que celui-ci est signé par Madame NAUDAN Maryse usufruitière du bien et non par la propriétaire du fond voisin (parcelle AK 142) impacté par le projet de démolition, Madame NAUDAN Nathalie et qu'aucun acte de propriété n'a été joint au dossier justifiant que madame NAUDAN Maryse soit devenue propriétaire de ladite parcelle ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les articles susvisés et contrevient à la décision du Conseil d'État susvisés et qu'il n'est pas avéré qu'en l'état celui-ci n'est pas de nature à porter atteinte aux biens et personnes présents sur le fond voisin ;

Considérant l'article 13 « Traitement Dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées » du « Titre II : dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose au paragraphe « Accès» que : « Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brançage, collecte des ordures ménagères (notamment en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte).

Considérant que le terrain d'assiette du projet prévoit notamment un accès donnant sur la rue des Mésanges sans préciser le sens d'entrée et sorti des véhicules sur la parcelle pour assurer la sécurité des usagers du domaine public ;

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

Considérant l'article 14.4.3.3 « Déversements interdits » du « Titre II Dispositions applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 Dispositions principales » qui dispose que : « (...) Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscine ni des eaux de pluie sauf en cas de réseau unitaire » ;

Considérant que le projet prévoit notamment l'implantation d'une piscine enterrée de 24m² mais qu'il n'est pas précisé de système de rejet aux eaux de vidange piscine ;

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

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire valant démolition **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le
Par délégation du Maire,

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télerecours Citoyens, accessible sur le site internet 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 : SOUM Cécile

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

MONTPELLIER, le 14/01/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0343372500025 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :6, RUE DES MESANGES
34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
Section AK , Parcelle n° 294-295
PERRICHON MICHAELRéférence cadastrale :
Nom du demandeur :

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 sans extension de réseau.

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'agrérer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Cécile SOUM

1/1



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 00025	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	Michael PERRICHON	Parcelle :	AK294 AK295
Adresse pétitionnaire :	9 rue des Mouettes 34750 Villeneuve les Maguelone	Adresse de la construction :	6 rue des Mésanges 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	24/11/2025 MAIRIE 28/11/2025 RÉGIE	Zone PLUi	UC3-11
PFAC : OUI	PUP/ZAC : NON <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI : 1.030.1.300	
Projet : Construction d'une maison d'habitation de 196.93m².			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Localisation du réseau existant : rue des Mésanges

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 m² 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 :

Les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel existant situé sous le domaine public à la limite du domaine privé.

EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Si desservi, situation du réseau existant :

Rue des Mésanges

Sur le domaine public :

Le projet devra être desservi à partir du compteur d'eau existant.

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Avis du SDIS NON	Référence de l'avis du SDIS :
Besoin en eau :	
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). 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.	
Adéquation Besoin / Equipements :	
Le poteau incendie public n°34337.00017, situé 14 Rue des Condamines, est en mesure d'assurer la sécurité incendie du projet.	

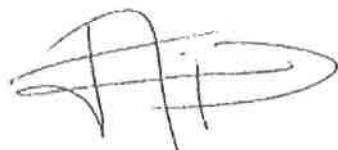
AVIS :

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 04/12/2025

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN