

AUTORISATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2026URBA200

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 25/11/2025		N° PC 034337 2500026
Affichée le : 28/11/2025		
Par	ZANELLA Adrien	
Demeurant à	378 Rue des Genets 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Surface de plancher créée autorisée : 85,31m ²
Pour	Le projet présenté est une villa en R+1 avec un garage accolé.	
Sur un terrain sis	Rue des Genets 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Destination : Nouvelle construction Habitation
Parcelle(s)	AT 527	

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 16/12/2025 ci-joint annexé ;
Vu la réponse des services d'ENEDIS en date du 14/01/2026 ci-jointe annexée ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'une villa en R+1 avec un garage accolé ;

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 0 du Zonage d'assainissement pluvial

Considérant l'article 14.4.2.1 du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales » du PLUi-C et qui, à propos des « Eaux usées domestiques et assimilées domestiques » dispose que : « a. Dans les zones d'assainissement collectif Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, toutes les constructions ou installations nouvelles sont raccordées au réseau public d'assainissement soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement applicable sur le territoire.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est soumis à la programmation d'extension prévue par la collectivité ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 16/12/2025 qui indique à la partie « assainissement collectif » et « en domaine public » que : « Les réseaux intérieurs seront de type séparatif, de diamètre 160mm et les regards de visite seront en diamètre 400mm. » ;

Considérant que le dossier mentionne au sein de la notice d'intégration architecturale à la partie « Réseaux urbains » que : « *Les réseaux seront de type séparatif, de diamètre 200mm (...)* » sans qu'il ne soit précisé le type de réseau concerné et que concernant le réseau d'assainissement collectif en domaine public l'avis suscité exige pour ce type de réseau un diamètre de 160mm ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé, mais qu'il est possible d'y remédier ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire 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 : L'exécution des travaux soumis au permis de construire valant permis de démolir susvisé est subordonnée au respect des prescriptions émises par la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole sur son avis en date du 16/12/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Sur le domaine public :

- Les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel mis en place lors de la DP03433723V00026 situé sous le domaine public à la limite du domaine privé.

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.

EAU POTABLE

Sur le domaine public :

- Le projet devra être desservi à partir du coffret d'eau mis en place lors de la DP03433723V00026.
- Le pétitionnaire devra prévoir un poste de comptage en limite du domaine public - domaine privé collectif.

Une demande de raccordement sera à formuler auprès 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 ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie- Onglet "Mes démarches en ligne" - "Je souhaite une nouvelle installation".

La mise en œuvre du compteur sera à la charge du pétitionnaire et réalisée par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

Sur le domaine privé collectif :

- Une conduite AEP mis en place lors de la DP03433723V00026 est présente en limite du domaine privé collectif et du domaine privé.

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **21 JAN, 2026**
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 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 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours 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 2

Courriel : 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 PC0343372500026 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	RUE DES GENETS 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
Référence cadastrale :	Section AT , Parcelle n° 527
Nom du demandeur :	ZANELLA ADRIEN

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

Cecile SOUM



RÉGIE 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 00026	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	Adrien ZANELLA	Parcelle :	AT527
Adresse pétitionnaire :	378 rue des Genets 34750 Villeneuve les Maguelone	Adresse de la construction :	Rue des Genets 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	25/11/2025 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 individuelle de 85.31m².			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

☒ oui ☐ non

Localisation du réseau existant : Rue des Genets

☒ 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 mis en place lors de la **DP03433723V00026** situé sous le domaine public à la limite du domaine privé.

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.

EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

☒ oui ☐ non

Si desservi, situation du réseau existant :

Rue des Genets

Sur le domaine public :

Le projet devra être desservi à partir du coffret d'eau mis en place lors de la **DP03433723V00026**.

Le pétitionnaire devra prévoir un poste de comptage en limite du domaine public - domaine privé collectif.

Une demande de raccordement sera à formuler auprès 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 ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie- Onglet "Mes démarches en ligne" - "Je souhaite une nouvelle installation".

La mise en œuvre du compteur sera à la charge du pétitionnaire et réalisée par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

Sur le domaine privé collectif :

Une conduite AEP mis en place lors de la **DP03433723V00026** est présente en limite du domaine privé collectif et du domaine privé.

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°34337.00030, situé 250 Rue des Genêts, est en mesure d'assurer la sécurité incendie du projet.

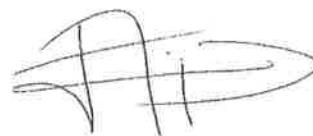
AVIS :

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 16/12/2025

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service
Eau et Développement urbain
Alix JEANJEAN