

RETRAIT D'AUTORISATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2026URBA007

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 31/10/2025		N° PC 034337 2500022
Affichée le : 04/11/2025		
Par BIFFOT Audrey Demeurant à 47 Rue des Amandiers 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE		
Par BIFFOT Jean Rémi Demeurant à 5 Chemin de la Montée Rouge 34320 FONTES		
Pour Construction d'une maison d'habitation en r+1 (2 niveaux).		
Sur un terrain sis Rue des Vignes d_Andre lot 2 - lotissement Le Vassas 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE		
Parcelle(s) AK 456		

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 Permis d'aménager initial PA 34337 22V0003 délivré le 28/05/2023 à SAS TERRES DE KORDIANCE représenté par Monsieur BASAIA Julien ;
- Vu** l'accord tacite relatif à la demande de transfert de permis d'aménager numéro PA 34337 22V0003T01 accordée à SAS OMNITERRIANCE représenté par Monsieur LOTZ Johann en date du 16/08/2023 ;
- Vu** la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du Permis d'aménager n° PA 34337 22V0003T01 reçue en mairie en date du 11/02/2025 ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé au 28/05/2023 ;
- Vu** la demande d'autorisation de permis de construire susvisée ;
- Vu** l'accord tacite en date du 01/01/2026 ;
- Vu** la procédure contradictoire en date du 21/01/2026 ;
- Vu** les remarques reçues par mail en date du 06/02/2026 envoyées par MERCI CONSTRUCTION dans le cadre du droit de réponse du pétitionnaire ainsi que la réponse du service urbanisme par mail en date du 09/02/2026 indiquant l'impossibilité de déposer de nouvelles pièces complémentaires au dossier, le délai d'instruction étant clos et le dossier ayant déjà fait l'objet d'un accord tacite ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation en R+1 (2 niveaux) ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UDa 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 sur le lot n°2 du lotissement Le Vassas correspondant au permis d'aménager initial n° PA 34337 22V0003 délivré le 28/05/2023 ;

Considérant l'article 1AU.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 se situe sur le lot n°2 du lotissement « Le Vassas » relatif au permis d'aménager n° PA 34337 22V0003, dont la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) reçue en mairie en date du 11/02/2025 applique et dispose pour une période de 5 ans la réglementation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de la signature de l'accord initial du 28/05/2023 ;

Considérant l'article 4 « Desserte par les réseaux » relatif au règlement écrit du permis d'aménager n° PA 34337 22V0003 qui dispose que : « *Chaque PC déposé devra comprendre des mesures compensatoires à hauteur de 180l/m² imperméabilisé sur la parcelle. Soit la réglementation correspondant à la zone 4a du schéma directeur d'assainissement pluvial* » ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création de 54m² de surfaces nouvellement imperméabilisées, ainsi que 29m² de stationnement semi-imperméabilisé soit 82,85 m² de surfaces traitées, qu'il propose un bassin de rétention de 3,4m³ constitué de ballast, mais qu'il apparaît que le calcul du volume de rétention des eaux pluviales n'a pas été effectué à partir des 180l par mètre carré de surface nouvellement imperméabilisée à compenser comme le demande l'article suscité précédemment, mais à partir du ratio des 40l/m² de surface nouvellement imperméabilisée relatif à la « Gestion des 40 premiers mm de pluie » de l'article 14.5.1 du PLUi-C qui ne correspond pas à la réglementation en vigueur garantie par le permis d'aménager sur lequel le projet se situe ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte, ni l'article susvisé, ni le règlement intérieur du permis d'aménagé n° PA 34337 22V0003 susvisé ;

Considérant l'article UD.13 du PLU qui dispose qu'« *une surface minimale doit obligatoirement être maintenue en pleine terre et que le pourcentage est défini dans les documents graphiques en fonction des zones* » ;

Considérant qu'il apparaît sur le plan de zonage du PLU que la parcelle AK 456 se situe dans un secteur où une surface minimale de 30% du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre ;

Considérant que le dossier mentionne 62,17 m² "d'espace libre perméable" et non de « pleine terre » tel que l'exige le règlement du PLU, qu'il apparaît en ce sens, que le dossier a été instruit selon la réglementation du PLUi-C et non selon celle du PLU en vigueur garantie par le permis d'aménager sur lequel le projet se situe, et qu'en ce sens les notions d'« espace de pleine terre » et d'« espace perméable » diffèrent notablement d'une réglementation à l'autre et que, de surcroît, les surfaces semi-perméables comme par exemple les espaces de stationnement ne peuvent être comptabilisées comme des espaces de pleine terre, pleine terre, et en ce sens qu'en l'état, le dossier ne comporte pas de calculs conformes au pourcentage de « pleine terre » ;

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

Considérant qu'en conséquence, le permis de construire N° PC 034337 2500022 accordé tacitement en date du 01/01/2026 est illégal et doit être retiré ;

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : L'autorisation de permis de construire est **RETIRÉE**.

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **16 FEV. 2026**
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 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.