

2026URBA011

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 20/11/2025	Complétée le 29/12/2025	N° PC 034337 2500024
Affichée le : 27/11/2025		
Par	THUNE Arthur	
Demeurant à	11 Allée des Pins 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Création d'une villa en rez-de-chaussée avec un garage attenant	
Sur un terrain sis	3 Lotissement "le Clos des Cistes" Bd. carrière poissonnières 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	BH413	

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 approuvé ;
Vu l'accord tacite du permis d'aménager PA 34337 24V0001 en date du 22/03/2024 au bénéfice de GGL AMENAGEMENT représenté par M. PASCAL Gilles ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 29/12/2025 ;
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 l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 22/01/2026 ;

Considérant que le projet consiste en la création d'une villa en rez-de-chaussée avec un garage attenant ;

Considérant que le terrain d'assiette de situe en zone UDa du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ainsi qu'au sein de la zone 4a du Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial (SDAP) ;

Considérant l'article L442-9 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. (...) » ;

Considérant que le permis d'aménager n° PA 34337 24V0001 a fait l'objet d'un accord tacite en date du 22/03/2024, soit il y a moins de 10 ans, et qu'ainsi le règlement intérieur de celui-ci est toujours en vigueur, que l'article n°4 qui y est présent mentionne notamment que le lot n°3 doit être "dédié à de l'activité avec logement associé" mais que le dossier ne mentionne aucune activité associée au logement projeté sur le lot n°3 ;

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

Considérant l'article UD4.2 « 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, l'étude de ruissellement portée à la connaissance de la commune par le service Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) de Montpellier Méditerranée Métropole qui mentionne que le projet est situé en zone 4a du SDAP où toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 180l/m². Le dispositif de compensation doit comporter un débit de fuite de 30l/s/ha aménagé. Le plan de masse indique une emprise au sol / surface imperméabilisée de 161,38m². Il doit être proposé un dispositif de compensation de l'imperméabilisation de 29m³. Le projet propose des toitures terrasses pouvant contenir des hauteurs d'eau de 15cm (garage) et 22cm (maison). Les toitures terrasses ne pouvant supporter que 10cm d'eau, il est demandé au pétitionnaire de reconsidérer en partie les modalités de compensations des surfaces imperméabilisées. La surface à compenser ne prend pas en compte l'imperméabilisation potentielle de l'allée et du PPNC. Le pétitionnaire devra justifier de la non imperméabilisation de ces espaces. Si ce n'est pas le cas, la surface imperméabilisée devra être recalculée ainsi que le volume de rétention résultant.

Considérant que le projet propose la rétention des eaux pluviales uniquement en toitures-terrasses, , celles-ci pouvant contenir des hauteurs d'eau de 15cm (garage) à 22cm (maison) alors que l'étude susvisée précédemment indique que les toitures-terrasses ne peuvent supporter que 10cm d'eau, que de plus, le dossier ne mentionne pas la nature du traitement au sol de l'allée ainsi que celle des places de parking non couvertes, qu'il n'est pas indiqué si ces espaces seront perméables et que la surface à compenser ne prend pas en compte l'imperméabilisation potentielle de l'allée ainsi que celle des places de parking non couvertes.

Considérant que le dossier ne respecte pas les articles susvisés ;

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

Considérant que la notice fournie mentionne notamment 307,62m² « d'espace libre » sur le lot concerné et ne fait ainsi pas mention de « l'espace de pleine terre » au sens du PLU après projet ;

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

ARRETE :

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

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **12 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.



Montpellier, le 22 Janvier 2026

Objet : Projet le clos des Cistes, Bd Carrière Poissonnière, commune de VLM
PC 34337 25 00024

Avis du Territoire Littoral

Le projet impacte l'espace public métropolitain et nécessite l'avis du Territoire Littoral aux niveaux:

- de la voirie
- du pluvial
- du traitement des façades

Le Territoire Littoral émet les prescriptions suivantes.

Voirie

Un état des lieux avant tout démarrage des travaux est obligatoire pour signifier au constructeur toutes les reprises en cas de dégradations du domaine public existantes du fait des divers travaux de construction.

Traitement des façades

Dans le cadre du traitement des façades et clôtures, le pétitionnaire devra prendre les mesures préventives suivantes : Mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier ;

Aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et dans le réseau pluvial y compris les caniveaux. Un contrôle sera effectué par le représentant de la cellule ingénierie du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux (état des lieux).

Pluvial

Le pétitionnaire devra obligatoirement respecter les prescriptions liées au zonage pluvial de ce secteur. Le service GEMAPI devra être consulté pour valider les mesures compensatoires imposées par le SDAP et proposées dans le projet.

Généralités

Quelle que soit l'importance des travaux, le pétitionnaire devra réaliser les demandes administratives obligatoires liées à l'impact de son projet sur le domaine public et à supporter sans indemnité les frais de branchement au réseau public et/ou de modification des installations sur le domaine public.

Le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du pôle littoral avant démarrage des travaux (cellule-ing.littoral@montpellier3m.fr)

Avis favorable avec prescriptions

Le RPT-Littoral
Frédéric Curtil

Le responsable de la Cellule Ingénierie
Frédéric Gros



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 FLORENCE

AUTORISATION DES DROITS DU SOL

Avis du Service Eau et Développement Urbain

REFERENCE :	PC25 00024	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	Arthur THUNE	Parcelle :	BH413
Adresse pétitionnaire :	11 Allée des Pins 34750 Villeneuve les Maguelone	Adresse de la construction :	3 « Clos des Cistes » Boulevard carrière poissonnière 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	20/11/2025 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 villa de 99m².			

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

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

En domaine privé collectif :

Les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel prévu à l'occasion du **PA03437724V0001** situé sous le domaine privé collectif 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 :

Boulevard carrière poissonnière

En domaine privé collectif :

Le projet devra être desservi à partir du compteur d'eau mis en place lors du **PA03437724V0001**.

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 du bâtiment le plus défavorisé.

Adéquation Besoin / Equipements :

Le poteau incendie public n°34337.00065, situé 28 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

☒ Favorable

☐ Défavorable

☐ Sans avis

Eau potable

☒ Favorable

☐ Défavorable

☐ Sans avis

Défense Extérieure contre l'incendie

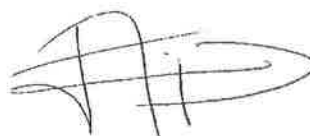
☒ Favorable

☐ Défavorable

☐ 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