

2026URBA020

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 20/01/2026		N° PC 34337 23V0033M01
Affichée le : 30/01/2026		
Par	2A PROMOTION	
Représenté par	JEANJEAN Guy	
SIRET	854 073 301 00012	
Demeurant à	39 Avenue de Fréjorgues 34970 LATTES	Surface de plancher autorisée : 399,92m <sup>2</sup> (inchangée)
Pour	Les pergolas au dessus des parkings aériens sont supprimées. La rétention sous les vides sanitaires a été modifié par la rétention sur les toitures terrasses, sous les parking non clos et sous les terrasses en bois, Notice jointe au permis.	
Sur un terrain sis	74 Impasse du Chapitre 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Destination : Habitation Travaux sur construction existante
Parcelle(s)	AE169	

**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 22/05/2024 au bénéfice de 2A PROMOTION représenté par Monsieur SANCHEZ Jean-François ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/02/2026-ci-joint annexé ;

**Considérant** que le projet consiste en la suppression des pergolas au-dessus des places de parking, ainsi qu'en la modification du système de rétention sous les vides sanitaires remplacé par une rétention sur les toitures-terrasses ainsi que sous les places de parking non clos et sous les terrasses en bois ;

**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
- Périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du monument historique Eglise Saint Etienne ;

**Considérant** l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. » ;

**Considérant** que l'Architecte des Bâtiments de France par décision en date du 02/02/2026 a donné son accord assorti de prescriptions motivées au motif que : « Ce projet, en l'état, est de nature à porter

atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié » ;

**Considérant** l'article 11.2 « Traitement des espaces perméables » du « Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines (U) » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose dans l'ensemble de la zone UC 3 hors secteurs UC 3-1, sous-secteur UC 3-1-1, secteurs UC 3-14 et UC 3-15 que : « Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties) s'appliquent. » ;

**Considérant** que le règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties) annexé au PLUi-C dispose pour le terrain d'assiette du projet un minimum à l'unité foncière de 35 % d'espace perméable;

**Considérant** que « l'espace perméable » est définie au « Titre I : Lexique » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C de la manière suivante : « *L'espace perméable correspond à l'espace libre et comprend :*

- les espaces de pleine terre ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules » ;

**Considérant** l'article 14.5.1 du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales » du PLUi-C qui, à propos des « Eaux pluviales » dispose concernant la « Gestion des 40 premiers mm de pluie » que : « *Tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols d'une superficie de plus de 40 m<sup>2</sup> doit prévoir une gestion des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle des zones d'aménagement concerté, permis de construire valant division, permis d'aménager et déclaration préalable pour division de terrain à hauteur d'au moins 40 litres par m<sup>2</sup> qu'il imperméabilise (y compris si cette surface était initialement imperméable). Cette gestion doit s'opérer par tout ou partie :*

- par une infiltration sur des sols perméables, constitués de pleine terre ou d'un matériau drainant,
- par un dispositif de récupération végétalisée,
- par un dispositif de récupération prévoyant la réutilisation sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales par infiltration seront à privilégier et devront être vidangés en 48h.

Des dérogations sont possibles, sous réserve d'une demande justifiée et argumentée, pour tout projet :

- se situant dans des périmètres où l'infiltration serait interdite du fait de dispositions réglementaires particulières notamment liées aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;
- ayant étudié toutes les possibilités de gestion à la parcelle, mais dont les contraintes du sol empêchent la vidange en moins de 48h.

A titre informatif, il est possible de se référer au zonage pluvial annexé au PLUi pour les modalités de mise en œuvre de cette règle.

**Considérant** l'article 14.5.2 du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales » du PLUi-C qui, à propos des « Eaux pluviales » dispose concernant la « Gestion des pluies au-delà des 40 premiers mm » que : « *Tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols (y compris si cette imperméabilisation est issue d'une démolition préalable) d'une superficie de plus de 40 m<sup>2</sup> et situé sur une unité foncière d'une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> doit prévoir un dispositif de compensation par rétention des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle de l'opération d'ensemble. En fonction des zones définies dans le zonage pluvial annexé au PLUi, ce dispositif s'applique de la manière suivante :*

- Au sein de la zone 2 du zonage pluvial : 190 litres par m<sup>2</sup> qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un événement pluvieux biennal (Q2) de 70 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ;

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones du zonage pluvial, le calcul du volume de rétention et du débit de fuite se fait au prorata de la surface imperméabilisée dans chacune de ces zones. Ces dispositions se cumulent avec celle relative à la gestion des 40 premiers mm de pluies décrite ci-avant ;

**Considérant** que l'article 4 du Règlement du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C de Montpellier Méditerranée Métropole impose une rétention des eaux pluviales à hauteur de 190 litres par mètre carré imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 70 l/s/ha aménagé ; pour la zone 2 ;

**Considérant** que le projet en déplaçant les ouvrages de rétention sous les espaces de stationnement initialement considérés comme perméable modifie le système de rétention initialement prévu, augmente les surfaces imperméabilisées, et en cela, augmente le volume de rétention des eaux pluviales que le nouveau projet doit compenser et quand ce sens, la présente demande, nonobstant les droits acquis au permis initial porte une atteinte supplémentaires à la réglementation en cours du PLUi-C et qu'il n'est ainsi pas possible de se prévaloir des droits acquis au permis initial et qu'en ce sens le projet doit respecter la réglementation actuelle du PLUi-C ;

**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 qu'un ouvrage enterré de compensation (cuve ou bache) ne peut être considéré comme un espace de pleine terre car ils ne sont pas considérés comme des dispositifs d'infiltrations. Il en découle en ce sens, que la surface occupée par ce type d'ouvrage ne peut être considérée comme perméable ;

**Considérant** que le projet prévoit notamment, d'une part :

- la modification du système de rétention des eaux pluviales en réduisant le volume utile des cuves de rétention initialement prévu et en les déplaçant sous les places de stationnement extérieures anciennement mentionnées comme perméables, augmentant ainsi les surfaces imperméabilisées par le projet et donc à compensé ;
- et d'autre part, en proposant une rétention sur les toitures et sous les terrasses en bois sous la forme d'un décaissement ;
- que le projet propose un volume de rétention de 180l/m2 imperméabilisé avec un débit de fuite de 30l/s/ha selon l'ancienne réglementation du PLU, alors que la réglementation en vigueur exige 190l/m2 imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 70 l/s/ha aménagé et qu'au sein de la notice hydraulique de la présente demande, les surfaces relatives aux places de stationnement, soit 125m2, sont toujours considérées comme perméables et qu'il apparaît en ce sens qu'elles n'ont pas été prises en compte dans le calcul des surfaces à compenser, et qu'ainsi le volume global de rétention prévu de 94m3 est insuffisant au regard des exigences du PLUi-C ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respecte pas les articles susvisés mais qu'il est possible d'y remédier ;

## **ARRETE :**

**ARTICLE 1 :** Le permis de construire modificatif est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve de respecter strictement les prescriptions des articles 2 à 4 ci-dessous** ;

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

**ARTICLE 3 :** L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des prescriptions et préconisations émises par l'Architecte des bâtiments de France sur son avis en date 02/02/2026 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

- la suppression totale des pergolas réduit la qualité du projet. Ainsi, 3 des 5 pergolas seront maintenues.

**ARTICLE 4 :** L'exécution des travaux soumis au permis de construire valant permis de démolir susvisé est subordonnée au respect des **prescriptions** ci-après :

-Une compensation du volume de rétention des eaux pluviales supplémentaire de 28,75m<sup>3</sup> devra être réalisée sur la parcelle. Celle-ci pourra notamment se faire sous les places de stationnement en définissant une hauteur d'eau supplémentaire de l'ordre de 22cm, soit une hauteur d'eau totale prévue par chacune des cuves de rétentions sous les places de stationnement de 82cm.

-Le DOE (document des ouvrages exécutés) ainsi que l'ITV (inspection caméra) et le plan de récolement devront être fournis au moment de la déclaration d'achèvement des travaux.

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **03 MARS 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](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.



**MINISTÈRE  
DE LA CULTURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
OCCITANIE**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine  
de l'Hérault**

Dossier suivi par : EMMA Cathy

Objet : Dossier papier AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

---

Numéro : PC 034337 23 V0033M01 U3402

Adresse du projet : 74 IMPASSE DU CHAPITRE 34750  
VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

Déposé en mairie le : 20/01/2026

Reçu au service le : 02/02/2026

Nature des travaux: 04032 Construction d'une maison avec  
garage ou parking, 04057 Construction neuve individuelle

Demandeur :

SASU 2A PROMOTION représenté(e) par  
Monsieur JEANJEAN GUY

---

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1/ Le présent projet est situé dans le Périmètre délimité des Abords (PDA) des monuments historiques cités en annexe.

Dans ce périmètre, les immeubles ou ensembles d'immeubles forment avec le ou les Monuments Historiques un ensemble cohérent, contribuant à la mise en valeur du ou des Monuments Historiques.

Ainsi, le projet doit permettre de préserver cet ensemble et participer à la mise en valeur de ces monuments. Pour ce faire, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- la suppression totale des pergolas réduit la qualité du projet. Ainsi, 3 des 5 pergolas seront maintenues.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement  
par Cathy EMMA  
Le 02/02/2026 à 17:02

**L'Architecte des Bâtiments de France  
Madame Cathy EMMA**

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) Occitanie - Hôtel de Grave - 5 rue Salle-l'Évêque - CS 49020 - 34967 Montpellier Cedex 2) par lettre recommandée avec accusé de réception.

ANNEXE :

Eglise Saint-Etienne situé à 34337|Villeneuve-lès-Maguelone.



REGIE DES EAUX DE MONTPELLIER  
 MEDITERRANEE METROPOLE  
 Direction Urbanisme Prospective  
 Environnement  
 Service Eau et Développement Urbain  
 Contact: Matthieu JULIEN  
 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 M. Quentin FLORANCE

## AUTORISATION DES DROITS DU SOL Avis du Service Eau et Développement Urbain

<b>REFERENCE :</b>	PC23V0033M01	<b>COMMUNE</b>	VILLENEUVE LES MAGUELONE
<b>Pétitionnaire :</b>	2A PROMOTION	<b>Parcelle :</b>	AE169
<b>Adresse pétitionnaire :</b>	39 avenue de Fréjorgues 34970 Lattes	<b>Adresse de la construction :</b>	74 Impasse du Chapitre 34750 Villeneuve les Maguelone
<b>Date d'enregistrement :</b>	20/01/2026 MAIRIE 30/01/2026 RÉGIE	<b>Zone PLU</b>	UDa
	<b>PUP Chapitre</b> <input checked="" type="checkbox"/> AEP - <input checked="" type="checkbox"/> EU - <input checked="" type="checkbox"/> DECI	<b>Classification DECI :</b>	<b>1.060.1.200</b>
<b>Projet : Permis modificatif concernant les pergolas et rétentions</b>			

### ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau existant : Impasse du Chapitre

Réseau privé projeté :

Oui sans visa R3M-  Oui avec visa R3M -  Non

**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 gravitaire ou en refoulement existant pour chaque lot situé sous le domaine public à la limite du domaine privé.

#### En domaine privé :

Pour les lots 4 et 5 étant donné la pente défavorable du terrain une pompe de relevage des eaux usées sera nécessaire.

## EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Si desservi, situation du réseau existant :

### Sur le domaine public :

Chaque lot devra être desservi à partir de son 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 ordinaire (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34 page 20 cas n°4)

La quantité d'eau minimale requise est de 60m<sup>3</sup> utilisables en 1 heure, soit un débit de 60m<sup>3</sup>/h.

Ce débit minimum doit être fourni par l'intermédiaire de 1 PEI (Point Eau Incendie) sous une pression dynamique maintenue à 1 bar.

Le PEI doit être situé à moins de 200m de l'entrée du bâtiment le plus défavorisé.

### Adéquation Besoin / Equipements :

Après analyse du dossier, un futur poteau incendie crée par la Régie des eaux sera en mesure d'assurer une sécurité incendie conforme aux normes en vigueur.

### 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

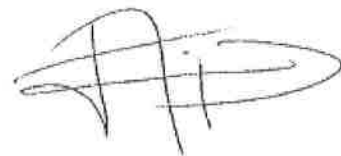
Favorable

Défavorable

Sans avis

Fait à Montpellier le 05/02/2026

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN