

2026URBA040

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 05/03/2026		N° PC 034337 2600006
Affichée le : 11/03/2026		
Par	SCI DIVA	Surface de plancher créée autorisée : 48,76m ²
Représenté par	DENIZOT Christine	
SIRET	4444 466 213 00014	
Demeurant à	14 Rue Hippolyte-Mallet 63130 ROYAT	Surface de plancher totale : 170,86m ²
Pour	Le projet concerne la création d'une extension à la maison individuelle existante, ainsi que la modification d'une annexe existante et la démolition d'une autre annexe.	
Sur un terrain sis	14 Rue du Courlis 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Destination : Travaux sur construction existante
	AM 171	

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 20/03/2026 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la création d'une extension à la maison individuelle existante, ainsi qu'en la modification d'une annexe existante et la démolition d'une autre annexe ;

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 11.1 « Traitement paysager des espaces non bâtis » du « Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines (U) » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose pour le « traitement paysager des aires de stationnement de surface » dans l'ensemble de la zone UC3, hors sous-secteur UC 3-1-1 que : « *Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.* » ;

Considérant que le projet prévoit notamment le déplacement d'une place de stationnement sans qu'il ne soit possible de vérifier de manière certaine la nature du traitement au sol de l'aire de stationnement et que celle-ci n'est pas non plus indiquée au sein de la note descriptive fournie ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

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 : « (...) *Les ouvrages de gestion des eaux pluviales par infiltration seront à privilégier et devront être vidangés en 48h.* » ;

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 notamment que le projet propose : Un dispositif mutualisant infiltration et compensation de 10m³. Le débit de fuite n'étant pas raccordé au réseau pluvial, la perméabilité doit être étudiée afin de démontrer que le débit de fuite demandé par le zonage pluvial puisse bien être infiltré en moins de 48h ;

Considérant que le dossier mentionne l'imperméabilisation de 59,35 m² et que le projet prévoit notamment la création d'un bassin de rétention de 10 m² sans justifier que le débit de fuite demandé par le zonage pluvial puisse bien être infiltré en moins de 48h afin d'assurer la vidange de l'ouvrage de rétention dans le temps imparti, comme l'exige l'article susvisé ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

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 m² et situé sur une unité foncière d'une superficie de plus de 300 m² 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 :*

- *En dehors des zones 1, 2 et 3 du zonage pluvial : 120 litres par m² qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un évènement pluvieux quinquennal (Q5) de 110 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ;*

(...) 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 120 litres par mètre carré imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 110 l/s/ha aménagé pour la zone 0 ;

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 notamment que le projet propose : Un dispositif mutualisant infiltration et compensation de 10m³. Le débit de fuite n'étant pas raccordé au réseau pluvial, la perméabilité doit être étudiée afin de démontrer que le débit de fuite demandé par le zonage pluvial puisse bien être infiltré en moins de 48h ;

Considérant que le projet se situe sur un terrain de d'assiette de 500m² et qu'il prévoit notamment l'imperméabilisation de 59,35 m² ainsi que la création d'un bassin de rétention de 10 m² sans justifier que le débit de fuite demandé par le zonage pluvial puisse bien être infiltré en moins de 48h afin d'assurer la vidange de l'ouvrage de rétention dans le temps imparti, comme l'exige l'article susvisé ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

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 : « *b. Dans les zones d'assainissement non collectif. Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis.* » ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 20/03/2026 qui indique à la partie « assainissement collectif » et « sur le domaine

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le 24 AVR. 2026

Le Maire
Olivier NOGUES

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.

public » que : « 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. » ;

Considérant que le projet prévoit notamment la réalisation d'une extension de 48,76m² de surface de plancher sans préciser si celui-ci prévoit un raccordement au réseau d'assainissement collectif ;
Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'article 14.1 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 « Eau potable » dispose que : « Dans les secteurs desservis par un réseau public de distribution d'eau potable, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au dit réseau dans les conditions définies par le règlement du service public de l'eau soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes. ; » ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 20/03/2026 qui indique à la partie « eau potable » et « sur le domaine public » que : « Le projet devra être desservi à partir du compteur d'eau existant »

Considérant que le projet prévoit notamment la réalisation d'une extension de 48,76m² de surface de plancher sans préciser si celui-ci prévoit un raccordement au réseau d'eau potable ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

ARRETE :

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

ARTICLE 1: Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve de respecter strictement les prescriptions des articles 2 à 3 ci-dessous** ;

ARTICLE 2 : L'exécution des travaux soumis au permis de construire susvisé est subordonnée au respect des **prescriptions** ci-après :

- Le traitement au sol de l'aire de stationnement devra être perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales ;
- Le pétitionnaire devra prendre les mesures nécessaires pour que le débit de fuite demandé par le zonage pluvial puisse bien être infiltré en moins de 48h, afin que l'ouvrage de rétention puisse être vidangé dans le temps imparti ;

ARTICLE 3 : L'exécution des travaux soumis au permis de construire susvisé est subordonnée au respect des prescriptions émises par la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole sur son avis en date du 20/03/2026 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 existant situé sous le domaine public à la limite du domaine privé.

EAU POTABLE

Sur le domaine public :

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

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

REFERENCE :	PC26 00006	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	SCI DIVA	Parcelle :	AM171
Adresse pétitionnaire :	14 rue Hyppolyte-Mallet 63130 Royat	Adresse de la construction :	14 rue du Courlis 34750 Villeneuve-lès-Maguelone
Date d'enregistrement :	05/03/2026 MAIRIE 11/03/2026 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 : extension de 48.76m² d'une maison existante (total 170.86m²)			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Localisation du réseau existant : rue du Courlis

Réseau privé projeté :

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 29,40 € par m² de Surface de Plancher logement.

La participation sera assortie d'un contrôle de conformité des installations privées 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 du Courlis

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 ordinaire (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34 page 20 cas n°1) La quantité d'eau minimale requise est de 30m ³ utilisables en 1 heure, soit un débit de 30m ³ /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 300m de l'entrée du bâtiment.	
Adéquation Besoin / Equipements : Le poteau incendie public n° 34337.00023, situé Rue du Courlis, 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 20/03/2026

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN