

2026URBA055

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION | | Référence dossier : |
|--|---|----------------------|
| Déposée le : 30/03/2026 | Complétée le 28/04/2026 | N° PC 034337 2600010 |
| Affichée le : 02/04/2026 | | |
| Par | BRIAL Dominique | |
| Demeurant à | 59 Route Départementale n°185 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE | |
| Pour | Le projet consiste dans la réalisation d'une habitation individuelle sur un niveau. Il existe une construction (habitation) sur la parcelle et qui sera conservée. La construction sera implantée à 5.00m de la limite NORD-EST, à 39.85m de la limite SUD-OUEST et à 4.50m de la limite NORD-OUEST et à 4.93m SUD-EST. Emprise autorisée: 200.00m ² . Emprise possible restante: 200.00m ² -74.93m ² = 125.07m ² . Emprise au sol existante conservée :74.93m ² . Emprise au sol projetée :115.80m ² (terrasse et porche inclus) | |
| Sur un terrain sis | 59 Route Départementale n°185 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE | |
| Parcelle(s) | AT 57 , AT 116 , AT 120 | |

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** la délibération du conseil municipal du 13/10/2025 n°2025DAD088 instaurant l'obligation de permis démolir sur l'ensemble du territoire de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, quel que soit le zonage du PLUi-C (zone U, AU , A et N) ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 28/04/2026 ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 18/05/2026 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'une habitation individuelle sur un niveau implantée à 5.00m de la limite NORD-EST, à 39.85m de la limite SUD-OUEST, à 4.50m de la limite NORD-OUEST et à 4.93m SUD-EST ;

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 R111-22 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » ;*

Considérant que le projet concerne l'unité foncière constituée des parcelles AT 57, AT 116 et AT 120, qu'il est mentionné à la page numéro 7/18 du formulaire cerfa une surface de plancher existante avant travaux à destination d'habitation de 85m² alors que pour les mêmes parcelles, et le même demandeur, l'autorisation du permis de construire antérieur numéro PC 034337 2500003 délivrée en date 07/04/2025 accordait pour sa part une surface de plancher totale après travaux à destination d'habitation de 149,01m² et qu'il apparaît que ces 149,01m² devraient être renseignées au sein de la présente demande comme surface de plancher existante avant travaux à destination d'habitation ;

Considérant dès lors qu'il apparaît que la déclaration des surfaces de plancher à destination d'habitation est incohérente par rapport au permis délivré en cours de validité n° PC 034337 2500003 pour la même unité foncière et qu'ainsi le présent dossier ne permet pas de vérifier les éléments nécessaires au calcul des impositions ;

Considérant l'article R451-1 du code de l'urbanisme dispose que : « *La demande de permis de démolir précise : « (...)*

- b) *En cas de démolition partielle, les constructions qui subsisteront sur le terrain et, le cas échéant, les travaux qui seront exécutés sur cette construction ; (...) » ;*

Considérant les demande de permis de démolir l'article R. 451-2 b) du code de l'urbanisme qui dispose que : « Le dossier joint à la demande comprend :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver ;
- c) Un document photographique faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants. » ;

Considérant la délibération du conseil municipal du 13/10/2025 n°2025DAD088 instaurant l'obligation de permis démolir sur l'ensemble du territoire de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, quel que soit le zonage du PLUI-C (zone U, AU, A et N) ;

Considérant que le dossier mentionne à la page 7/18 du formulaire cerfa la démolition d'un abri de jardin ainsi que sur la pièce « PCMI 02 Plan de masse après travaux » une « *clôture existante à démolir partiellement* » dans le cadre d'un accès sur la voie publique mais que le dossier ne comporte pas de plan de masse des constructions à démolir suffisamment précis vis-à-vis de la démolition partielle de la clôture et de sa section, que l'abri à détruire n'est pas indiqué sur celui-ci, que de plus il n'est pas présent au dossier la pièce « PD3. Une photographie du ou des bâtiments à démolir [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme » permettant d'apprécier les démolitions projetées ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas les articles susvisés, est incomplet et ne permet pas d'appréhender précisément les démolitions projetées ;

Considérant l'article 4 « Dispositions relatives à l'emprise » du « Titre I Dispositions applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose concernant l' « emprise bâtie maximale » que : « *Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties), les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale, hors saillies éventuelles sur les voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;*

Considérant que le règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties) annexé au PLUi-C dispose pour le terrain d'assiette du projet une emprise bâtie maximale par unité foncière de 20% ;

Considérant que « l'emprise bâtie » est définie au « Titre I : Lexique » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C de la manière suivante : « *L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus hors saillies éventuelles sur les voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que sur les voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les abris de jardin et les terrasses au sol non perméables ne sont pas constitutives d'emprise bâtie » ;*

Considérant que le dossier ne fait pas mention de « l'emprise bâtie » après projet au sens du PLUi-C sur l'ensemble de l'unité foncière mais mentionne, à contrario, « l'emprise au sol » et que de plus il n'est pas tenu compte de l'emprise bâtie autorisée sur l'unité foncière par le permis de construire antérieur numéro PC 034337 2500003 délivré en date du 07/04/2025 ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier la conformité du projet au respect de l'article susvisé ;

Considérant que « l'emprise au sol » est définie au « Titre I : Lexique » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C de la manière suivante : « *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction (y compris les piscines, abris de jardin...), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. » ;*

Considérant qu'il apparaît des différences entre le présente demande et le permis de construire précédemment accordé n° PC 034337 2500003 délivré en date du 07/04/2025 concernant la même unité foncière et qu'en ce sens le dossier du permis de construire précédent n° PC 034337 2500003 indique en page n°5/18 du formulaire cerfa une emprise au sol totale après projet de 206,73m² (90,93 + 115,80) alors que la présente demande n'indique à la même page du formulaire cerfa qu'une emprise au sol avant travaux de 74,93m² et qu'ainsi au vu de la création d'emprise au sol supplémentaire par le présent projet la surface au sol avant travaux ne saurait être inférieure à la surface au sol après travaux mentionnée au sein de l'autorisation précédente ;

Considérant dès lors que le projet comporte des incohérences ;

Considérant qu'il est mentionné au sein de la notice descriptive du projet que les arbres existants seront conservés, mais que les plans de masse avant et après travaux n'indiquent pas lesdits arbres conservés ;

Considérant que le plan de localisation présent au dossier fait état d'arbres existant sur la parcelle sur le lieu même d'implantation du projet mais que lesdits arbres dont l'abattage est nécessaire à la réalisation du projet ne sont pas identifiés sur le plan de masse après projet ;

Considérant que le dossier est entaché d'incohérences et demande à être amendé ;

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 espaces non bâtis » dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 que : « *Les plantations doivent être*

composées d'espèces locales, limitant les besoins en eaux. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100m² 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 que le dossier de la présente demande comprend les constructions précédemment autorisées par le permis de construire antérieur n° PC 034337 2500003 délivré en date du 07/04/2025, mais que la présente demande ne fait pas état de l'espace perméable après projet pour l'ensemble de l'unité foncière concernée ni du nombre d'arbres existant, coupés ou plantés ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect des articles susvisés ;

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, hors sous-secteur UC 3-1-1 que : « (...) Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement. (...) » ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de 2 places de stationnement relative au nouveau logement créé mais que le dossier ne prévoit pas la plantation d'un arbre de haute tige au niveau desdites places de stationnement ni ne justifie de la conservation d'un arbre existant à ce niveau ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte l'article susvisé ;

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 « Plantations et arbres de haute tige » dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 que : « En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu. » ;

Considérant que le plan de localisation présent au dossier fait état d'arbres existant sur la parcelle, sur le lieu même d'implantation du projet, mais que lesdits arbres, dont l'abattage est nécessaire pour la réalisation du projet, ne sont pas identifiés sur le plan de masse après projet et que celui-ci ne mentionne aucun arbre à replanter afin de compenser l'abattage des arbres susmentionnés ;

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

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 m² 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 m² 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'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 l'ouvrage ne disposant d'ouvrage de fuite permettant de raccorder le débit de fuite au réseau pluvial, la perméabilité doit être démontrée afin de justifier que le bassin puisse se vidanger en moins de 48h. La vidange en moins de 7h comme indiqué dans la notice doit être justifiée ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création d'un bassin de rétention de 18,5m² et qu'il est indiqué sur le plan de masse que le bassin sera vidangé par infiltration en 7h sans fournir de justificatif à ce propos ;

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

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 événement pluvieux quinquennal (Q5) de 110 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 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 que l'ouvrage ne disposant d'ouvrage de fuite permettant de raccorder le débit de fuite au réseau pluvial, la perméabilité doit être démontrée afin de justifier que le bassin puisse se vidanger en moins de 48h. La vidange en moins de 7h comme indiqué dans la notice doit être justifiée ;

Considérant que le projet se situe sur un terrain de d'assiette correspondant à une unité foncière de 1545m² et qu'il prévoit notamment la création d'un bassin de rétention de 18,5m² et qu'il est indiqué sur le plan de masse que le bassin sera vidangé par infiltration en 7h sans fournir de justificatif à ce propos ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect des articles susvisés ;

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 50 % 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 que le dossier ne fait pas mention du pourcentage d'espace perméable après projet au sens du PLUi-C concernant l'ensemble de l'unité foncière mais de l'espace laissé de pleine terre ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect des articles susvisés ;

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 défavorable de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole concernant la partie « Assainissement collectif » en date du 18/05/2026 qui indique à la partie « commentaires généraux » que : « *Conformément à l'article 19 du règlement de service de la régie des eaux, chaque immeuble/bâtiment doit posséder son propre branchement d'assainissement individuel. Le plan de masse ne fait pas apparaître le raccordement de la maison existante sur la parcelle au réseau public. Il convient donc de le compléter en faisant apparaître ce réseau et de préciser le tracé de chaque réseau humide projeté et son raccordement au réseau public. En l'état, un avis défavorable est rendu au projet.* » ;

Considérant que le plan de masse présent au dossier ne fait pas apparaître le raccordement de la maison existante sur la parcelle au réseau public et qu'il est nécessaire de compléter en ce sens le plan de masse en faisant apparaître ce réseau et en précisant le tracé de chaque réseau humide projeté et son raccordement au réseau public ;

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

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 défavorable de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole concernant l'« eau potable » en date du 18/05/2026 qui indique à la partie « Commentaires généraux » que : « *Conformément à l'article 4.2.2 (p22) du règlement de service de la régie des eaux, Il est établi au moins un branchement pour chaque habitation et/ou immeuble. Le plan de masse ne fait pas apparaître le raccordement de la maison existante sur la parcelle au réseau public. Il convient donc de le compléter en faisant apparaître ce réseau et de préciser le tracé de chaque réseau humide projeté et son raccordement au réseau public. En l'état, un avis défavorable est rendu au projet ;*

Considérant que le plan de masse présent au dossier ne fait pas apparaître le raccordement de la maison existante sur la parcelle au réseau public et qu'il est nécessaire de compléter en ce sens le plan de masse en faisant apparaître ce réseau et en précisant le tracé de chaque réseau humide projeté et son raccordement au réseau public ;

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 26 MAI 2026

Par délégation du Maire,

Abdelmoumene
4^e adjoint délégué à l'urbanisme



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.

REGIE DES EAUX DE MONTPELLIER
MEDITERRANEE METROPOLE
Direction Urbanisme Prospective
Environnement
Service Eau et Développement Urbain
Contact: Romain SAUBOA
E-mail: 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 00010 | COMMUNE | VILLENEUVE LES MAGUELONE |
| Pétitionnaire : | Dominique BRIAL | Parcelle : | AT057 - AT0116 - AT0120 |
| Adresse pétitionnaire : | 8 route départemental 185 34750 Villeneuve les Maguelone | Adresse de la construction : | 8 route du Pont de Villeneuve 34750 Villeneuve les Maguelone |
| Date d'enregistrement : | 30/03/2026 MAIRIE 02/04/2026 RÉGIE | Zone PLUI | UC 3-11 |
| PFAC : OUI | PUP/ZAC : NON | | Classification DECI : 1.030.1.300 |
| Projet : Construction d'une maison 97m². | | | |

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

Localisation du réseau existant :

Route du Pont de Villeneuve

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 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

Commentaires généraux :

Conformément à l'article 19 du règlement de service de la régie des eaux, chaque immeuble/bâtiment doit posséder son propre branchement d'assainissement individuel.

Le plan de masse ne fait pas apparaître le raccordement de la maison existante sur la parcelle au réseau public. Il convient donc de le compléter en faisant apparaître ce réseau et de préciser le tracé de chaque réseau humide projeté et son raccordement au réseau public.

En l'état, un avis défavorable est rendu au projet.

EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Si desservi, situation du réseau existant :

Route du Pont de Villeneuve

Commentaires généraux :

Conformément à l'article 4.2.2 (p22) du règlement de service de la régie des eaux, Il est établi au moins un branchement pour chaque habitation et/ou immeuble.

Le plan de masse ne fait pas apparaître le raccordement de la maison existante sur la parcelle au réseau public. Il convient donc de le compléter en faisant apparaître ce réseau et de préciser le tracé de chaque réseau humide projeté et son raccordement au réseau public.

En l'état, un avis défavorable est rendu au projet.

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

| | |
|---|---|
| Avis du SDIS NON | Référence de l'avis du SDIS : Sans objet |
| 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 page 20 cas n°1). 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°34337.00029, situé 490 Rue des Amandiers, 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 type="checkbox"/> Favorable | <input checked="" type="checkbox"/> Défavorable | <input type="checkbox"/> Sans avis |
| Eau potable | <input type="checkbox"/> Favorable | <input checked="" 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 18/05/2026

La Régie des eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Le Directeur Urbanisme, Prospective et
Environnement
Arnaud VESTIER