

2026URBA059

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 11/04/2026	Complétée le 08/05/2026, et le 18/05/2026	N° PC 034337 2600012
Affichée le : 23/04/2026		
Par	SCALA Sylvain	
Demeurant à	61 Chemin des 4 Cantons 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Demande de permis de construire à titre de régularisation pour la construction d'une maison de 125m ² d'emprise au sol et d'une dalle de 20m ² . Le projet concerne la demande pour une construction de type maison individuelle sur la parcelle BA113 située à Villeneuve les Maguelone, le projet consiste en une maison de forme rectangulaire de 10,41m x 12,1m.	
Sur un terrain sis	61 Chemin des 4 Cantons 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	BA 113	

Le Maire,

- Vu** la demande de permis de construire susvisée ;
- Vu** le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
- Vu** le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole en vigueur ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 08/05/2026 et du 18/05/2026 ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/04/2026, ci-joint annexé ;
- Vu** l'arrêt de la cour d'appel de MONTPELLIER du 27/06/2024 N° RG 23/04728, confirmant l'ordonnance du 17/01/2024 rendue par le juge des référés du Tribunal judiciaire de MONTPELLIER, condamnant Monsieur et Madame ARCE à démolir leur maison d'habitation et l'annexe édifiées sans autorisation dans un délai de deux mois, sous astreinte de 200 € par jour de retard, et signifié par commissaire de justice le 3 juillet 2024 à Madame Sabine ARCE, le 5 juillet 2024 à Monsieur Richard ARCE et le 3 juillet 2024 à Monsieur Sylvain SCALA ;
- Vu** le courrier en date du 02/04/2026 du Pôle Déchets et Cycles de l'Eau de Montpellier Méditerranée Métropole, relatif à la réglementation des forages sur le territoire métropolitain ;

Considérant que la demande de permis de construire a pour objet la régularisation d'une maison individuelle à usage d'habitation, d'une emprise au sol déclarée de 125 m², ainsi que d'une dalle de 20 m², édifiées sur la parcelle cadastrée section BA n° 113 ;

Considérant qu'un rapport de constatations établi le 21 juillet 2022 par un agent assermenté a relevé, sur cette parcelle, la présence d'une construction à usage d'habitation d'une emprise au sol d'environ 120 m² ainsi que d'une annexe d'une surface d'environ 10,32 m² ;

Considérant qu'une construction ne peut être regardée comme régulièrement édifiée que si elle a été construite avant l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, conformément à la législation applicable à la date de sa construction, ou conformément à un permis de construire délivré ;

Considérant que la notice descriptive jointe au dossier indique que « la maison a été édifiée sans autorisation préalable » ;

Considérant qu'en application de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme ;

Considérant que ces dispositions ne sont pas applicables lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu, alors qu'une telle autorisation était obligatoire ;

Considérant que les constructions visées par le dossier de permis de construire ont été édifiées sans l'obtention préalable d'un permis de construire, pourtant obligatoire compte tenu de leur nature et de leur emprise au sol ;

Considérant que le dossier de permis de construire de régularisation ne comporte aucun élément permettant d'établir que cette construction serait achevée depuis plus de dix ans ;

Considérant que l'irrégularité initiale des constructions visées par le dossier de permis de construire est, par conséquent, opposable à la présente demande de permis de construire ;

Considérant qu'il ne peut donc être considéré que le projet porterait sur une construction à usage d'habitation préexistante régulièrement autorisée, ni sur une construction pouvant bénéficier des dispositions de l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé, au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat de Montpellier Méditerranée Métropole, en zone agricole AL ;

Considérant que les dispositions relatives au caractère de la zone agricole du règlement du PLUi-C prévoient que les espaces, équipés ou non, situés dans les communes soumises à la loi Littoral doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique ;

Considérant que le secteur agricole AL correspond aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées, sous réserve, notamment, d'être implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;

Considérant que la commune de Villeneuve-lès-Maguelone est soumise à la loi dite « Littoral » en raison de sa riveraineté avec l'étang de Vic et la mer Méditerranée, conformément à l'article L. 321-2, 1° du code de l'environnement ;

Considérant que l'article 1 du règlement du PLUi-C applicable à la zone AL, intitulé « Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits », du Titre V « *Dispositions applicables aux zones agricoles* » de la Partie 1 « *Dispositions principales* », prévoit que : « *Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.* » ;

Considérant que l'article 2 du même règlement, intitulé « *Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions* », prévoit, pour la zone AL, que : « *Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la partie 1 : dispositions principales), sont admis sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ; (...) En secteurs AL et Alt, les constructions ainsi que leur réhabilitation et extension, (...)* :

- *qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;*
- *qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » ; »*

Considérant que le projet se situe en zone AL du PLUi-C et porte sur la régularisation d'une maison individuelle d'une emprise au sol de 125 m², ainsi que d'une dalle de 20 m² ;

Considérant que le pétitionnaire ne justifie pas de la réalité d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière, caractérisée par l'exercice effectif d'une activité d'une consistance suffisante ;

Considérant que, dès lors, le projet ne peut être regardé comme nécessaire à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière au sens des dispositions du règlement de la zone AL ;

Considérant que la construction projet n'est pas implantée en continuité d'une agglomération ou d'un village existant ;

Considérant que, dès lors, le projet ne satisfait pas aux conditions d'admission des constructions en zone AL et méconnaît les dispositions du PLUi-C applicables à cette zone, de sorte qu'il ne peut être autorisé.

Considérant que l'article 14.1 relatif aux « Dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics » du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales » du PLUi-C, qui, à la partie « 14.1 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.

En dehors de ces secteurs, tout particulier utilisant ou souhaitant réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins d'usage domestique doit déclarer cet ouvrage ou son projet en mairie. L'utilisation d'un captage privé en vue de la consommation humaine est soumise aux dispositions de l'article L1321-7 du Code de la Santé Publique. » ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/04/2026, qui indique, aux rubriques « eau potable » et « commentaire généraux », que : « L'alimentation du projet est prévue par le biais d'un forage. Celui-ci devra faire l'objet de l'ensemble des démarches administratives requises, conformément à la réglementation en vigueur. » ;

Considérant que le dossier mentionne un forage sans préciser si celui-ci est existant ou à créer, qu'il ne justifie pas de l'existence d'un forage, qu'il ne précise pas s'il s'agit du remplacement d'une installation défectueuse préexistante ne pouvant être remplacée techniquement par une autre solution permanente d'approvisionnement en eau, que le projet concerne l'approvisionnement en eau d'un ouvrage à destination d'habitation, que le dossier ne permet pas de vérifier si le projet répond aux exceptions de l'article susvisé, qu'aucune déclaration de forage n'a été réalisée via le service en ligne dédié de Déclaration Unifiée Pour Les Ouvrages Souterrains (DUPLOS) et qu'ainsi il n'est pas avéré que la présente demande respecte l'article susvisé ;

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

Considérant que les articles 1 et 2 « Dispositions relatives aux types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits ou admis sous conditions » du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales », concernant « Les zones de sauvegarde des eaux (ZSE) » du règlement du PLUi-C, disposent que : (...) *En dehors des zones de sauvegarde des eaux délimitées au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties), sont interdits les forages à l'exception de :*

- *ceux réalisés en remplacement d'une installation défectueuse ne pouvant être remplacée techniquement par une autre solution permanente d'approvisionnement en eau ;*
- *ceux réalisés pour les besoins d'approvisionnement d'un service public ;*
- *ceux à usage agricole ; »*

Considérant le courrier en date du 02/04/2026 du Pôle Déchets et Cycles de l'Eau – Autorité Organisatrice de l'Eau de Montpellier Méditerranée Métropole, relatif à la réglementation des forages sur le territoire métropolitain, qui rappelle que : (...) « Ainsi, les forages sont interdits sur l'ensemble du territoire de la Métropole, à l'exception de

- *ceux réalisés en remplacement d'une installation défectueuse ne pouvant être remplacée techniquement par une autre solution permanente d'approvisionnement en eau ;*
- *ceux réalisés pour les besoins d'approvisionnement d'un service public (restreint au services public de distribution de l'eau potable dans les zones de sauvegarde des eaux (ZSE) ;*
- *ceux à usage agricole et situés en dehors des zones de sauvegarde des eaux (ZSE).*

Les nouveaux forages domestiques, qui peuvent faire l'objet d'une simple déclaration en mairie au moyen du formulaire Cerfa 13837 sont donc aujourd'hui interdits sur le territoire de la métropole du fait de cette réglementation. » (...) « * Les prélèvements dont le volume annuel est inférieur à 1000 m³ sont assimilés à des prélèvements domestiques. » ;*

Considérant que le dossier mentionne un forage sans préciser si celui-ci est existant ou à créer, qu'il ne justifie pas l'existence d'un forage, qu'il ne précise pas s'il s'agit du remplacement d'une installation défectueuse préexistante ne pouvant être remplacée techniquement par une autre solution permanente d'approvisionnement en eau, que le projet concerne l'approvisionnement en eau d'un

ouvrage à destination d'habitation, et que le dossier ne permet pas de vérifier si le projet répond aux exceptions de l'article susvisé ;

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

Considérant l'article R111-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

Considérant l'article 14.4.4.1 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 usées domestiques et assimilées domestiques » dispose dans les zones A et N que : « *En l'absence de 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 d'assiette de la construction. Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis. 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)* » ;

Considérant l'avis de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/04/2026 qui indique à la partie « assainissement collectif » et « commentaires généraux » que : « *La parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement. Elle est située en zonage d'assainissement non collectif sur laquelle un système autonome est réglementairement autorisé pour ce projet par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Un avis du SPANC (service public d'assainissement non collectif) sur ce dispositif de traitement des eaux usées est requis.* » ;

Considérant que la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement, que le dossier ne fait pas mention d'aucun dispositif d'assainissement individuel en domaine privé sur la parcelle et qu'en ce sens le rejet des eaux usées domestiques et assimilées domestiques serait de nature à porter atteinte à la salubrité publique ainsi qu'à l'environnement immédiat des lieux ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas les articles susvisés ;

Considérant que l'article R. 431-16 j) du code de l'urbanisme dispose que : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : L'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-24-1 du code de la construction et de l'habitation ou l'attestation de respect de la réglementation thermique, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-22 du même code ;* » ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas l'article susvisé et est en ce sens incomplet ;

Considérant que, par arrêt du 27 juin 2024, n° RG 23/04728, la cour d'appel de Montpellier a confirmé l'ordonnance de référé ayant condamné Monsieur et Madame ARCE à démolir la maison d'habitation et l'annexe édifiées sans autorisation sur la parcelle cadastrée section BA n° 113, dans un délai de deux mois, sous astreinte de 200 euros par jour de retard, circonstance confirmant ainsi l'irrégularité initiale des constructions litigieuses ;

Considérant toutefois que le présent refus est fondé, indépendamment de cette décision judiciaire du juge civil, sur la méconnaissance des dispositions du PLUi-C applicables à la zone AL et du code de l'urbanisme susvisées.

ARRETE :

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

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **17 JUIN 2026**
Par délégation du Maire,
Monsieur Abdelmoumène AMEUR
4^{ème} 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 décision implicite de rejet.

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 00012	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	SCALA Sylvain	Parcelle :	BA0113
Adresse pétitionnaire :	61 chemin des 4 cantons 34750 Villeneuve-lès-Maguelone	Adresse de la construction :	61 chemin des 4 cantons 34750 Villeneuve-lès-Maguelone
Date d'enregistrement :	11-04-2026 MAIRIE 23-04-2026 RÉGIE	Zone PLUi	AL
PFAC : Non	PUP/ZAC : Non	Classification DECI : 1.030.1.300	
Projet : Régularisation d'une maison individuelle de 146m²			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Localisation du réseau de desserte :

Sans objet

Réseau privé projeté :

Oui sans visa R3M- Oui avec visa R3M - Non

Commentaires généraux :

La parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement. Elle est située en zonage d'assainissement non collectif sur laquelle un système autonome est réglementairement autorisé pour ce projet par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Un avis du SPANC (service public d'assainissement non collectif) sur ce dispositif de traitement des eaux usées est requis.

EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Si desservi, situation du réseau existant

Sans objet

Commentaires généraux :

L'alimentation du projet est prévue par le biais d'un forage. Celui-ci devra faire l'objet de l'ensemble des démarches administratives requises, conformément à la réglementation en vigueur.

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Avis du SDIS NON	Référence de l'avis du SDIS : Sans objet
<p>Besoin en eau :</p> <p>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, Habitations individuelles ou jumelées).</p> <p>La quantité d'eau minimale requise est de 30 m³ utilisables en 1 heure, soit un débit de 30 m³/h.</p> <p>Ce débit minimum doit être fourni par l'intermédiaire de 1 PEI (Point Eau Incendie) sous une pression dynamique maintenue à 1 bar.</p> <p>Le PEI doit être situé à moins de 300m de l'entrée du bâtiment le plus défavorisé, de l'accès ou de la sortie du parc de stationnement, de la prise d'alimentation de la colonne sèche.</p>	
<p>Adéquation Besoin / Equipements :</p> <p>La parcelle n'est pas desservie par un réseau d'eau potable.</p> <p>Un Point d'Eau Naturel ou Artificiel (PENA) est à créer sous domaine privé par le pétitionnaire dans le cadre de son projet d'aménagement.</p> <p>Afin de garantir les besoins en eau identifiés préalablement, un volume de 30 m³ doit être assuré.</p> <p>La totalité des travaux sont à la charge du pétitionnaire.</p> <p>Le PENA devra être conforme aux normes en vigueur et aux principes édictés dans le Guide Départemental des Caractéristiques et d'Aménagement des PEI, consultable en annexe du Règlement Départemental de DECI.</p> <p>Il prendra la forme d'une bâche ou d'une citerne enterrée ou non.</p> <p>Il devra être conçu et installé de manière à permettre l'intervention rapide des sapeurs-pompiers en tout temps. Il devra garantir en permanence la disponibilité du volume nominal requis.</p> <p>Une aire de stationnement pour le véhicule des pompiers (5 mètres de largeur et 10 mètres de longueur) devra être matérialisée sur la chaussée à proximité du PENA.</p>	
<p>Avis sur la DAACT :</p> <p>Pour un avis sur l'achèvement et la conformité des travaux, les documents suivants devront être remis à la Régie :</p> <ul style="list-style-type: none">- un plan de récolement des travaux réellement effectués mettant en évidence l'implantation du PENA, de l'aire de stationnement et du dispositif d'aspiration ainsi que le tracé et le diamètre des réseaux d'eau potable et d'eau brute privés permettant l'alimentation de l'ouvrage.- la fiche technique de l'équipement décrivant le PENA mis en place- L'attestation de conformité du PENA par fournisseur et installateur <p>Pour information, le maintien en bon état de fonctionnement du PENA privé est sous la responsabilité du pétitionnaire. Ces équipements doivent être contrôlés et obtenir un rapport de contrôle positif. Ce contrôle doit être effectué au moins tous les 3 ans. En cas de non-conformité, des actions doivent être entreprises par le pétitionnaire jusqu'à l'obtention de ce certificat de conformité.</p>	

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 type="checkbox"/> Défavorable	<input checked="" type="checkbox"/> Sans avis
Eau potable	<input type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	<input checked="" type="checkbox"/> Sans avis
Défense Extérieure contre l'incendie	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	

Fait à Montpellier le 30/04/2026

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Responsable
Cellule Urbanisme Opérationnel
Michel GREZOUX

