

2026URBA074

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 27/04/2026	Complétée le 08/06/2026	N° PC 034337 2600013
Affichée le : 29/04/2026		
Par LT1		Surface de plancher créée autorisée : (Habitation) 160m ²
Représenté par SCHMITT Carine SIRET 531 101 822 00017		
Demeurant à 21 Rue de l'Ermitage 57500 SAINT-AVOLD		Destination : Nouvelle construction Habitation
Pour Construction d'une maison individuelle en R+1		
Sur un terrain sis 26 Rue des Genêts 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE		
Parcelle(s) AT 529		

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 les pièces complémentaires déposées en date du 08/06/2026 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 07/05/2026 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste construction d'une maison individuelle en R+1 ;

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 « 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. ». Le plan de localisation présent au dossier fait état d'arbres préexistant sur la parcelle.

Considérant que le « Plan Masse - Arbres existants PCMI 02 » présent au dossier fait état de 3 arbres préexistants sur la parcelle avant projet coupés pour le projet et que le « Plan Masse – PCMI 02 » après projet indique que seulement 3 arbres seront replantés là où l'article en demande 6 et qu'il n'est pas justifié au dossier d'impossibilité technique en ce sens ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas 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 : « 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 favorable avec prescriptions de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 07/05/2026 qui indique à la partie « assainissement collectif » et « sur le domaine 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. » ;

Toujours à la partie « assainissement collectif » il est mentionné au paragraphe « en domaine privé » que : « Les eaux de vidange de la piscine ne devront en aucun cas être raccordées au réseau d'assainissement d'eaux usées. »

Considérant que le dossier ne fait mention d'aucune modalités de réalisation du réseau d'assainissement collectif en domaine privé et notamment qu'il n'est pas précisé si les eaux usées seront envoyées directement au regard unique de branchement individuel existant situé sous le domaine public à la limite du domaine privé, ni si la piscine existante est au réseau d'assainissement d'eaux usées ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas 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 07/05/2026 qui indique à la partie « Eau potable » et « sur le domaine public » que : « Le projet devra être desservi à partir du branchement d'eau existant. Une demande de raccordement sera à formuler auprès de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030, Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER en charge de l'exploitation du réseau d'eau potable ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie-Onglet "Mes démarches en ligne" - "Je souhaite une nouvelle installation". La mise en œuvre du compteur sera à la charge du pétitionnaire et réalisée par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

Un compteur d'eau sera posé dans l'emplacement prévu et sera situé en domaine privé, accessible à partir du domaine public » ;

Considérant que le dossier ne fait pas mention des modalités de raccordement au réseau d'eau potable en domaine public et notamment qu'il n'est pas précisé comment et où sera implanté le compteur d'eau en domaine privé et notamment si celui-ci sera accessible à partir du domaine public ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé, mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'article 9.1 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » du « Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose pour la zone « UC 3-11 » que : « Les dispositions de la partie 3 :

dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du présent règlement écrit et celles figurant au règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine) s'appliquent. » ;

Considérant que l'article 9.1.2 VLM 2 du « Titre 1 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur » appartenant à la « Partie 3 : Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère » du PLUi-C qui, concernant les « Edicules techniques » dispose pour la zone « VLM 2 » que : « *Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils peuvent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.* » ;

Considérant que le dossier ne fait pas mention des modalités d'installation et de pose des différents compteurs relatifs aux réseaux desservant le projet ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas 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 :

- Les compteurs seront placés de préférence à l'intérieur de la construction. A contrario, en cas d'impossibilité technique les compteurs seront placés à l'extérieur, ils seront encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles ;

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 07/05/2026 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.*

En domaine privé :

- *Les eaux de vidange de la piscine ne devront en aucun cas être raccordées au réseau d'assainissement d'eaux usées.*

EAU POTABLE

Sur le domaine public :

- *Le projet devra être desservi à partir du branchement d'eau existant. Une demande de raccordement sera à formuler auprès de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030, Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER en charge de l'exploitation du réseau d'eau potable ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie- Onglet "Mes démarches en ligne" - "Je souhaite une nouvelle installation". La mise en œuvre du compteur sera à la charge du pétitionnaire et réalisée par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.*
- *Un compteur d'eau sera posé dans l'emplacement prévu et sera situé en domaine privé, accessible à partir du domaine public.*

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **23 JUIN 2026**

Par délégation du Maire,

Monsieur Abdelmoumène AMEUR

4^{ème} Adjoint Délégué à l'urbanisme

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).

Information : Évaluer son projet de raccordement auprès d'ENEDIS : Depuis l'entrée en vigueur de la loi APER, il est notifié que les extensions de réseau électrique sont désormais financées par les porteurs de projet et non plus par les communes. Ainsi la réponse d'ENEDIS aux demandes de CU/AU, se résume à une simple information technique (raccordement par extension ou raccordement par branchement). Aussi, afin de simplifier les démarches, Enedis a développé des outils via le portail Enedis.fr, vers lesquels le demandeur de raccordement peut évaluer le bon dimensionnement de son projet, le niveau de complexité de raccordement du projet, les contributions et les délais : données énergétiques et réseaux, cartographie des capacités de réseau, simuler mon raccordement en ligne. Vous trouverez ci-dessous les liens utiles du site Enedis.fr :

- Pour tout public (dont vos administrés « Particuliers ») :
Un compte peut être créé afin d'accéder au « Simulateur de raccordement » via le lien suivant : Enedis Particuliers | Raccordement Réseau Electrique de Votre Maison.
- Pour les Professionnels, Entreprises et Collectivités Locales :
Il est possible d'accéder à la « Cartographie des Capacités réseaux » ainsi qu'au simulateur de raccordement, disponibles sur le Portail Client-Entreprise, via le lien : Je souhaite détecter le meilleur emplacement pour mes projets de raccordement au réseau | Enedis.

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.

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

Avis du Service Eau et Développement Durable

REFERENCE :	PC26 00013	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	LT1	Parcelle :	AT0529
Adresse pétitionnaire :	21 Rue de l'Ermitage 57500 Saint-Avoid	Adresse de la construction :	26 Rue des Genêts 34750 Villeneuve-lès- Maguelone
Date d'enregistrement :	27-04-2026 MAIRIE 28-04-2026 RÉGIE	Zone PLUi	UC 3-11
PFAC : Oui	PUP/ZAC : Non		Classification DECI : 1.030.1.300
Projet : Construction d'une maison individuelle de 160m ²			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

☒ oui ☐ non

Localisation du réseau de desserte :

Rue des Genêts

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 privatives à la charge du pétitionnaire.

Les modalités d'application sont disponibles auprès de la Régie. Elles vous seront détaillées par courrier dans les deux mois suivant l'obtention de votre arrêté.

Ce dossier est concerné par la CRIDT : NON

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.

En domaine privé :

Les eaux de vidange de la piscine ne devront en aucun cas être raccordées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

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	
Défense Extérieure contre l'incendie	☒ Favorable	☐ Défavorable	

Fait à Montpellier le 07/05/2026

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Responsable
Cellule Urbanisme Opérationnel
Michel GREZOUX