

AUTORISATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2026URBA083

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 18/03/2026	Complétée le 09/06/2026, et le 22/06/2026	N° PC 034337 2600008
Affichée le : 25/03/2026		
Par	CANETTI Stephan MERCADAL Mélanie	Surface de plancher créée autorisée : (Habitation) 88,68m ²
Demeurant à	86 Plan de Rome Appt C28 34970 LATTES	
Pour	Construction d'une maison individuelle de plain-pied.	
Sur un terrain sis	Chemin de la Mosson Lot C 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Destination : Nouvelle construction Habitation
Parcelle(s)	AM 41	

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 09/06/2026 et du 22/06/2026 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 07/04/2026 ci-joint annexé ;
Vu l'avis favorable avec réserves du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/03/2026 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste construction d'une maison individuelle de plain-pied ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole dans les zones suivantes :

- UC 3-11 ;
- VLM 2 ;
- Zone 2 du Zonage d'assainissement pluvial ;

Considérant l'article 13 « Dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées » du « Titre II Dispositions applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose concernant les « Voiries » que : « Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et/ou à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (développements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères (notamment en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte). » ;

Considérant l'avis favorable avec réserves du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/03/2026 prescrivant dans le paragraphe « voirie » que : « Le déplacement de

l'accès à la parcelle nécessitera la reprise de l'entrée charretière existante, à la charge exclusive du pétitionnaire. Un dégagement de visibilité doit être assuré au niveau de l'accès à la voie publique (transparence visuelle : clôture grillagée, végétation basse...) ;

Considérant que le projet prévoit notamment le déplacement de l'accès à la parcelle sans apporter de précisions sur les modalités de reprise de la charretière existante entre la voie publique et la parcelle concernée et que la nature de la visibilité au niveau de l'accès à la voie publique n'est pas indiquée par le dossier ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de vérifier le respect des articles susvisés mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'article 14.4 « Assainissement » du « Titre I : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui, concernant les « Eaux usées autres que domestiques » dispose que : « *Il s'agit des eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle, commerciale ou artisanale. Peuvent également être considérées comme des eaux usées autres que domestiques les eaux de refroidissement, les eaux pluviales polluées (aires de chargement-déchargement, aires de stockage de déchets), les eaux de pompe à chaleur, les eaux de drainage, les eaux de pompage à la nappe (chantier temporaire ou pompage permanent).* » ;

Considérant l'article 14 « Substances Interdites » au chapitre 3 : prescriptions relatives à la qualité des rejets d'eaux pluviales du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C qui dispose qu' : « *Il est interdit de rejeter, dans tout milieu naturel ou réseau enterré ou à ciel ouvert, toutes substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux superficielles ou souterraines (peintures, colles, ciments, soude, hydrocarbures...).* » ;

Considérant l'avis favorable avec réserves du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/03/2026 prescrivant dans le paragraphe « Traitement des façades » que : « *Dans le cadre du traitement des façades, le pétitionnaire devra prendre des mesures préventives telles que la mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier et aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et/ou dans le réseau pluvial y compris les caniveaux.* » ;

Considérant que le projet se situe en zone 2 du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C et qu'il prévoit notamment la création d'une habitation dont les façades seront enduites avec une finition grattée fin teinte RAL 9001 mais qu'il n'est pas indiqué comment le chantier sera organisé (protection au sol, déversement de résidus issus du chantier, etc) ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les articles susvisés 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.

Considérant l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 07/04/2026 qui indique à la partie « assainissement collectif » et « sur le domaine public » que : « *Un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le raccordement de son projet au réseau d'assainissement via la rubrique "Mes démarches en ligne"- "je souhaite une nouvelle installation" sur le site internet de la Régie des eaux Montpellier Méditerranée Métropole (www.regiedeseaux.montpellier3m.fr). Hormis le raccordement sur le réseau public, la partie des travaux à réaliser sous domaine public pourra être exécutée soit par une entreprise librement choisie par le pétitionnaire, soit par la Régie des eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030 Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie. Dans tous les cas, les travaux devront respecter les prescriptions du*

guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux. La totalité des travaux du branchement public est à la charge financière du pétitionnaire. Les travaux doivent être réalisés sous contrôle de l'exploitant qui garde l'exclusivité des travaux de raccordement sur le réseau public et délivrera un procès-verbal de conformité du branchement.

Tout réseau ou branchement doit être éloigné de 2 m d'arbres tiges et des bâtiments. Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec le service gestionnaire de voirie afin d'obtenir un accord écrit pour les travaux sous domaine public. » ;

Considérant l'avis favorable avec réserves du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/03/2026 prescrivant dans le paragraphe « voirie » que : « Le pétitionnaire devra mettre en place (avec tous les gestionnaires de réseaux nécessaires au projet) une réunion de coordination en présence des services du Pôle Territorial Littoral pour organiser les interventions sur le domaine public. Une réfection provisoire sera faite pour chaque branchement et une réfection définitive sera réalisée sur toute la surface impactée par les travaux lors de la dernière intervention. Les modalités d'intervention et de réfection seront données dans la permission de voirie accordée par les services métropolitains. » ;

Considérant que le dossier ne fait pas mention des modalités de raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif en 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 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 07/04/2026 qui indique à la partie « Eau potable » et « sur le domaine public » que : « Un branchement est à créer pour raccorder le projet au réseau d'eau potable. Le pétitionnaire n'étant pas autorisé à effectuer lui-même le raccordement sur le réseau public, il devra prendre contact avec la Régie des eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030 Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie- Onglet "Mes démarches en ligne" - "Je souhaite une nouvelle installation" Le compteur sera posé à cette occasion et sera situé au plus proche de la limite de propriété. Les travaux sont à la charge du pétitionnaire. » ;

Considérant l'avis favorable avec réserves du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/03/2026 prescrivant dans le paragraphe « voirie » que : « Le pétitionnaire devra mettre en place (avec tous les gestionnaires de réseaux nécessaires au projet) une réunion de coordination en présence des services du Pôle Territorial Littoral pour organiser les interventions sur le domaine public. Une réfection provisoire sera faite pour chaque branchement et une réfection définitive sera réalisée sur toute la surface impactée par les travaux lors de la dernière intervention. Les modalités d'intervention et de réfection seront données dans la permission de voirie accordée par les services métropolitains. » ;

Considérant que le dossier ne fait pas mention des modalités de raccordement du projet au réseau d'eau potable en 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 I : 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 l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 07/04/2026 qui indique à la partie « Eau potable » et « sur le domaine public » que : « *Le coffret compteur sera installé en façade ou dans un mur technique accessible depuis le domaine public.* » ;

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 les articles susvisés, mais qu'il est possible d'y remédier ;

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 la pièce PCMI 2 – Plan de Masse indique la suppression de deux arbres afin de permettre la réalisation du projet et qu'un seul arbre de haute taille est replanté à côté de l'aire de stationnement alors que deux sont exigés par l'article susvisé et que le dossier ne justifie aucune impossibilité technique avérée pour ce faire ;

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

ARRETE :

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 4 ci-dessous** ;

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

- Un arbre de haute tige supplémentaire sera planté sur l'unité foncière. Celui-ci sera planté à une distance minimale de 2m de tous réseaux ;
- Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur de la construction. A contrario, en cas d'impossibilité, ou d'une demande expresse notamment comme l'exige la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole pour le compteur d'eau potable dans son avis du 07/04/2026 (ci-joint annexé), les compteurs seront placés à l'extérieur, ils sont 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 le Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole sur son avis en date du 30/03/2026 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

-Voirie

Le déplacement de l'accès à la parcelle nécessitera la reprise de l'entrée charretière existante, à la charge exclusive du pétitionnaire.

Un dégagement de visibilité doit être assuré au niveau de l'accès à la voie publique (transparence visuelle : clôture grillagée, végétation basse...).

-Traitement des façades

Dans le cadre du traitement des façades, le pétitionnaire devra prendre des mesures préventives telles que la mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux

sur l'emprise du chantier et aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et/ou dans le réseau pluvial y compris les caniveaux.

-Branchements

Le pétitionnaire devra mettre en place (avec tous les gestionnaires de réseaux nécessaires au projet) une réunion de coordination en présence des services du Pôle Territorial Littoral pour organiser les interventions sur le domaine public. Une réfection provisoire sera faite pour chaque branchements et une réfection définitive sera réalisée sur toute la surface impactée par les travaux lors de la dernière intervention. Les modalités d'intervention et de réfection seront données dans la permission de voirie accordée par les services métropolitains.

-Pluvial

Le projet se trouve en zone UC3-11. Il devra se conformer à une compensation de l'imperméabilisation suivant le §14.5 'eaux pluviales' du PLUi ; Gestion des 40 premiers mm de pluie « 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 »

-Gestion des pluies au-delà des 40 premiers mm

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. » Dans notre cas, ce dispositif s'applique de la manière suivante : 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.

-Généralités

Quelle que soit l'importance des travaux, le pétitionnaire devra réaliser les demandes administratives obligatoires liées à l'impact de son projet sur le domaine public et à supporter sans indemnité les frais de branchement au réseau public et/ou de déplacement des ouvrages et/ou de modification des installations sur le domaine public. Dans le cadre d'une obtention d'un Permis de Construire, le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du Pôle Territorial Littoral avant le démarrage des travaux à cellule-inq.littoral@montpellier.fr.

ARTICLE 4 : 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 07/04/2026 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Sur le domaine public :

-Un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le raccordement de son projet au réseau d'assainissement via la rubrique "Mes démarches en ligne"- "je souhaite une nouvelle installation" sur le site internet de la Régie des eaux Montpellier Méditerranée Métropole (www.regiedeseaux.montpellier3m.fr). Hormis le raccordement sur le réseau public, la partie des travaux à réaliser sous domaine public pourra être exécutée soit par une entreprise

librement choisie par le pétitionnaire, soit par la Régie des eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030 Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie. Dans tous les cas, les travaux devront respecter les prescriptions du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux. La totalité des travaux du branchement public est à la charge financière du pétitionnaire. Les travaux doivent être réalisés sous contrôle de l'exploitant qui garde l'exclusivité des travaux de raccordement sur le réseau public et délivrera un procès-verbal de conformité du branchement. Tout réseau ou branchement doit être éloigné de 2 m d'arbres tiges et des bâtiments. Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec le service gestionnaire de voirie afin d'obtenir un accord écrit pour les travaux sous domaine public.

En domaine privé :

-Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées. Celles-ci devront être collectées et envoyées au réseau d'eaux pluviales ou au caniveau après accord de la métropole. L'obtention du procès-verbal de conformité sera soumise au respect de cette prescription.

Avis sur la DAACT :

-Lors de la conformité, un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement en partie publique devra être remis à la Régie s'il n'a pas été réalisé par l'exploitant du réseau. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra remettre le procès-verbal de conformité du branchement, rédigé par l'exploitant.

EAU POTABLE

Sur le domaine public :

-Un branchement est à créer pour raccorder le projet au réseau d'eau potable. Le pétitionnaire n'étant pas autorisé à effectuer lui-même le raccordement sur le réseau public, il devra prendre contact avec la Régie des eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030 Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie- Onglet "Mes démarches en ligne" -"Je souhaite une nouvelle installation"

-Le compteur sera posé à cette occasion et sera situé au plus proche de la limite de propriété. Les travaux sont à la charge du pétitionnaire. Le coffret compteur sera installé en façade ou dans un mur technique accessible depuis le domaine public. Tout réseau ou branchement doit être éloigné de 2 m d'arbres tiges et des bâtiments. Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec le service gestionnaire de voirie afin d'obtenir un accord écrit pour les travaux sous domaine public.

Avis sur la DAACT :

-Lors de la conformité, un plan de récolement des travaux réellement effectués devra être remis à la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **07 JUL. 2026**

Par délégation du Maire,
Monsieur Abdelmoumène AMEUR
4^{ème} Adjoint Délégué à l'urbanisme



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.

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.

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 00008	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	CANETTI & MERCADAL	Parcelle :	AM41
Adresse pétitionnaire :	86 plan de Rome 34970 Lattes	Adresse de la construction :	98 chemin de la Mosson 34750 Villeneuve-lès- Maguelone
Date d'enregistrement :	18/03/2026 MAIRIE 25/03/2026 RÉGIE	Zone PLUI	UC3-11
PFAC : OUI	PUP/ZAC : NON ☐ AEP - ☐ EU - ☐ DECI		Classification DECI : 1.030.1.300
Projet : Construction d'une maison de 88.68m²			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

☒ oui ☐ non

Localisation du réseau existant : chemin de la Mosson

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 :

Un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet.

En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le raccordement de son projet au réseau d'assainissement via la rubrique "Mes démarches en ligne" - "je souhaite une nouvelle installation" sur le site internet de la Régie des eaux Montpellier Méditerranée Métropole (www.regiedeseaux.montpellier3m.fr).

Hormis le raccordement sur le réseau public, la partie des travaux à réaliser sous domaine public pourra être exécutée soit par une entreprise librement choisie par le pétitionnaire, soit par la Régie des eaux de Montpellier Méditerranée

Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030 Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie.

Dans tous les cas, les travaux devront respecter les prescriptions du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

La totalité des travaux du branchement public est à la charge financière du pétitionnaire.

Les travaux doivent être réalisés sous contrôle de l'exploitant qui garde l'exclusivité des travaux de raccordement sur le réseau public et délivrera un procès-verbal de conformité du branchement.

Tout réseau ou branchement doit être éloigné de 2 m d'arbres tiges et des bâtiments.

Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec le service gestionnaire de voirie afin d'obtenir un accord écrit pour les travaux sous domaine public.

En domaine privé :

Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées.

Celles-ci devront être collectées et envoyées au réseau d'eaux pluviales ou au caniveau après accord de la métropole. L'obtention du procès-verbal de conformité sera soumise au respect de cette prescription.

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité, un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement en partie publique devra être remis à la Régie s'il n'a pas été réalisé par l'exploitant du réseau. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra remettre le procès-verbal de conformité du branchement, rédigé par l'exploitant.

EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

☒ oui ☐ non

Si desservi, situation du réseau existant : chemin de la Mosson

Sur le domaine public :

Un branchement est à créer pour raccorder le projet au réseau d'eau potable.

Le pétitionnaire n'étant pas autorisé à effectuer lui-même le raccordement sur le réseau public, il devra prendre contact avec la Régie des eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030 Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie- Onglet "Mes démarches en ligne" - "Je souhaite une nouvelle installation"

Le compteur sera posé à cette occasion et sera situé au plus proche de la limite de propriété.

Les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

Le coffret compteur sera installé en façade ou dans un mur technique accessible depuis le domaine public.

Tout réseau ou branchement doit être éloigné de 2 m d'arbres tiges et des bâtiments.

Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec le service gestionnaire de voirie afin d'obtenir un accord écrit pour les travaux sous domaine public.

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité, un plan de récolement des travaux réellement effectués devra être remis à la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

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 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 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° 34337.00069, situé face 178 Chemin de la Mosson, 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

☒ Favorable

☐ Défavorable

☐ Sans avis

Eau potable

☒ Favorable

☐ Défavorable

☐ Sans avis

Défense Extérieure contre l'incendie

☒ Favorable

☐ Défavorable

☐ Sans avis

Fait à Montpellier le 07/04/2026

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Responsable

Cellule Urbanisme Opérationnel

Michel GREZOUX

AVIS SUR AUTORISATION D'URBANISME

Référence : PC 2600008 18032026

Pétitionnaire : CANETTI & MERCADAL

Adresse du terrain : Chemin de la Mosson – 34750 Villeneuve-lès-Maguelone

Zone du P.L.U. : UC3-11

Nature des Travaux : Construction d'une maison individuelle

Le projet impacte l'espace public métropolitain et nécessite l'avis du Pôle Territorial Littoral aux niveaux de la voirie, du pluvial, des branchements et du traitement des façades.

Les services métropolitains émettent les prescriptions suivantes :

Domanialité : Sans objet

Voirie

Le déplacement de l'accès à la parcelle nécessitera la reprise de l'entrée charretière existante, à la charge exclusive du pétitionnaire.

Un dégagement de visibilité doit être assuré au niveau de l'accès à la voie publique (transparence visuelle : clôture grillagée, végétation basse...).

Traitement des façades

Dans le cadre du traitement des façades, le pétitionnaire devra prendre des mesures préventives telles que la mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier et aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et/ou dans le réseau pluvial y compris les caniveaux.

Branchements

Le pétitionnaire devra mettre en place (avec tous les gestionnaires de réseaux nécessaires au projet) une réunion de coordination en présence des services du Pôle Territorial Littoral pour organiser les interventions sur le domaine public.

Une réfection provisoire sera faite pour chaque branchements et une réfection définitive sera réalisée sur toute la surface impactée par les travaux lors de la dernière intervention. Les modalités d'intervention et de réfection seront données dans la permission de voirie accordée par les services métropolitains.

Pluvial

Le projet se trouve en zone UC3-11. Il devra se conformer à une compensation de l'imperméabilisation suivant le §14.5 'eaux pluviales' du PLUi ;

Gestion des 40 premiers mm de pluie

« 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) »

Gestion des pluies au-delà des 40 premiers mm

« 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. »

Dans notre cas, ce dispositif s'applique de la manière suivante : 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.

Eclairage public : Sans objet

Espaces Verts Sans objet

Généralités

Quelle que soit l'importance des travaux, le pétitionnaire devra réaliser les demandes administratives obligatoires liées à l'impact de son projet sur le domaine public et à supporter sans indemnité les frais de branchement au réseau public et/ou de déplacement des ouvrages et/ou de modification des installations sur le domaine public. Dans le cadre d'une obtention d'un Permis de Construire, le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du Pôle Territorial Littoral avant le démarrage des travaux à cellule-ing.littoral@montpellier.fr

AVIS :

☐ Favorable ☒ Favorable avec réserves ☐ Défavorable	
---	--

Visa Responsable de la Cellule Ingénierie
Frédéric GROS



le 02/04/2026

Signature Responsable du Pôle Littoral
Fabrice HÖGG



le, 02/04/2026



CANETTI Stephan
MERCADAL Mélanie
86 Plan de Rome - Appartement C28
34970 LATTES

Réf : ON/MF/AA/LB/GL/QF/2026-164
Service Urbanisme et Développement Durable
Affaire suivie par : M. Quentin FLORANCE
N° de téléphone 04.67.69.75.85
etudes@villeneuvelesmaguelone.fr

Villeneuve-lès-Maguelone, le **07 JUL. 2026**

Objet : PC 2600008

Madame, Monsieur,

J'ai le plaisir de vous indiquer que votre projet a été accepté. Vous trouverez donc ci-joint l'arrêté correspondant.

J'attire toutefois votre attention sur les prescriptions notifiées aux articles 2 à 4 de l'arrêté susvisé, que je vous demanderai de bien vouloir respecter .

Je vous rappelle que doit être installé sur le terrain, pendant un délai de deux mois minimum et toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du Code de l'Urbanisme.

Il vous appartiendra également de nous retourner, deux exemplaires de la déclaration d'ouverture de chantier et de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dûment complétés et signés. J'attire votre attention sur le fait que la DAACT devra être accompagnée de l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et de l'ensemble des justificatifs mentionnés dans les divers avis annexés à l'arrêté.

Restant à votre disposition et à votre écoute, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation du Maire,
Monsieur Abdelmoumène AMEUR
4^{ème} Adjoint Délégué à l'urbanisme



