

2026URBA088

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 03/07/2026		N° PC 034337 2600016
Affichée le : 03/07/2026		
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 14.30m de la limite NORD-EST, à 30.52m de la limite SUD-OUEST et à 4.50m de la limite NORD-OUEST et à 4.96m SUD-EST. Emprise autorisée : 20% de 1545m ² soit : 309.00m ² . Emprise possible restante : 309.00m ² -190.73m ² =118.27m ² . Emprise au sol existante conservée : 190.73m ² ancienne habitation et habitation PC N° 034337 25 00003). Emprise au sol projetée : 107.33m ² (hors terrasse et porche) emprise totale après travaux :298.08m ² .	
Sur un terrain sis	59 Route Départementale n°185 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT0057 – AT0016 – AT0120	

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 de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, quel que soit le zonage du PLUIC (zone U, AU, A et N) ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'une habitation individuelle sur un niveau ;

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 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 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 ;

Considérant que l'abri à détruire n'est pas indiqué sur celui-ci mais amendé sur la pièce « PCMI 02 plan des branchements avant et après travaux », 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, qu'il est incomplet et ne permet pas d'appréhender précisément les démolitions projetées ;

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 CERFA indiquant 107m², le plan de masse indiquant 115 m² et la notice descriptive indiquant 182 m² ;

Considérant que la vue aérienne de la pièce « PCMI01 Plan de situation » laisse apparaître des éléments de l'assiette foncière devant être pris en compte tels qu'une piscine ;

Considérant dès lors que le projet comporte des incohérences ;

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 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 clairement identifiés sur le plan de masse avant et après projet et

que ceux-ci mentionne 1 arbre replanté pour 1 arbre abattu et qu'aucun autre arbre à replanter n'est mentionné 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 ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création d'un bassin de rétention de 22 m², mais que les éléments du dossier ne permettent pas de déterminer le volume à gérer à la parcelle ;

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 que l'incohérence des éléments du dossier ne permet pas de déterminer le volume du dispositif de compensation à prévoir ;

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 2 « Dispositions relatives aux types, d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions » du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose que « *Toute construction nouvelle supérieure à 15 m² de surface de plancher (...) devra avoir son premier plancher aménagé établi à la cote minimale TN + 30 cm.* » ;

Considérant que le plan de coupe ne matérialise pas les cotes du premier plancher ;

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

ARRETE :

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

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **22 JUL. 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 rejet implicite.