

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
ET VALANT AUTORISATION DE TRAVAUX
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE ET DE L'ÉTAT**

2026URBA093

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 31/03/2026	Complétée le 29/05/2026	N° PC 034337 2600011
Affichée le : 09/04/2026		AT 034337 2600004
Par	ATOOUT BOX CASTELNAU	Destination : Entrepôt de stockage Type W
Représenté par	BERTAND Jean Baptiste	
SIRET	521777623000013	
Demeurant à	55 Avenue Clément Ader 34170 CASTELNAU-LE-LEZ	
Pour	La régularisation de la situation existante, soit : Le changement de destination au R+1, de surfaces de bureaux en surfaces de stockages ; La réalisation de surfaces de stockage supplémentaire au R+1 et R+2 dans l'enveloppe du bâtiment ; La création de 27 places de stationnement ; La modification des espaces libres avec la plantation de 9 arbres de haute tige et la réduction de l'emprise voirie au bénéfice d'espaces perméables ; La création de lanterneaux de désenfumage en toiture.	
Sur un terrain sis	923 Avenue du Moulin de la Jasse 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AW0107 AW0196	

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 Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.161-1 et suivants, L.122-3 et suivants, R.162-8 et suivants, R.143-1 et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;
- Vu** la note préfectorale du 16 octobre 2019 diffusée aux maires et services instructeur d'urbanisme et la note interministérielle DLPAJ n°G-2019-31 ;
- Vu** l'avis réputé tacite favorable avec prescriptions de la Commission d'Arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes en situation de handicap en date du 30/07/2026 ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/07/2026 indiquant la nécessité d'un dépôt de pièces complémentaires afin de pouvoir émettre un avis, ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la régularisation de la situation existante, soit :

- Le changement de destination au R+1, de surfaces de bureaux en surfaces de stockages ;
- La réalisation de surfaces de stockage supplémentaire au R+1 et R+2 dans l'enveloppe du bâtiment ;
- La création de 27 places de stationnement ;
- La modification des espaces libres avec la plantation de 9 arbres de haute tige et la réduction de l'emprise voirie au bénéfice d'espaces perméables ;
- La création de lanterneaux de désenfumage en toiture ;

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 :

- UD 1-2-2 ;

Considérant que la Commission d'arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes handicapées, saisie le 02 juin 2026, n'a pas instruit le dossier dans le délai réglementaire de deux mois prévu à l'article R.122-18 du Code de la construction et de l'habitation, son avis est réputé tacitement favorable ;

Considérant l'avis réputé tacitement favorable susvisé reçu par mail en date du 30/07/2026, ci-joint annexé ;

Considérant dès lors que le projet devra cependant respecter les prescriptions mentionnées sur l'avis réputé tacitement favorable émises par le Service pour l'accessibilité des personnes en situation de handicap de Montpellier Méditerranée Métropole suscité et ci-joint annexé ;

Considérant la note préfectorale du 16 octobre 2019 diffusée aux maires et services instructeur d'urbanisme indiquant « (...) qu'au regard des articles R 123-14 et L9 du code de la construction et de l'habitation et des notes référencées ci-dessus, il n'est pas nécessaire la consultation préalable obligatoire de la commission de sécurité pour les demandes de permis de construire et d'autorisation de travaux des très petits établissements sans hébergement et accueillant moins de 20 personnes au titre du public, en dehors des cas particuliers d'activités définie dans ladite note préfectorale. Néanmoins, les pétitionnaires et exploitants conservent leurs obligations d'appliquer les règles de sécurité auxquelles ils sont assujetties (cf. Pl) » ainsi que la note interministérielle DLPAJ n°G-2019-31 toutes deux ci-jointes ;

Considérant que le projet prévoit notamment la modification d'un établissement accueillant du public (ERP) de 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil prévoyant une capacité maximale de 13 personnes au titre du public soit moins de 20 personnes telle que le mentionne la note préfectorale susvisée ;

Considérant qu'en ce sens le projet ne fait pas l'objet d'un passage en commission de sécurité, mais que celui-ci, eu égard à sa nature, doit se conformer aux règles de sécurité auxquelles il est assujéti, et notamment aux prescriptions telles que mentionnées dans les deux notes suscitées et ci-jointes annexées ;

Considérant 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 que le projet prévoit au sein de la notice de sécurité à la partie « h. Défense Incendie » la « création d'un 3^{ème} poteaux incendie sur le domaine public » dans le cadre du projet mais qu'il est indiqué que « les débits restent à confirmer et valider par le service Prévision » du SDIS 34 ;

Considérant l'avis de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/07/2026 qui indique à la partie « Volet défense extérieure contre l'incendie » en commentaires généraux que : « Le pétitionnaire devra fournir l'avis technique du SDIS. En attente de cette pièce, aucun avis ne peut être émis par la Régis des eaux de Montpellier Méditerranée Métropole. » ;

Considérant l'absence de réponse du SDIS34 malgré les consultations faites le 14/04/2026, le 20/04/2026, et les relances en date du 28/07/2026 et du 31/07/2026 et qu'en ce sens aucun avis relatif à la création de la nouvelle borne incendie n'a pu être obtenu conformément à la demande émise par la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole au sein de l'avis en date du 30/07/2026 et que les débits d'eau requis pour le projet n'ont pas pu être confirmés et validés par le service Prévision du SDIS 34 ;

Considérant dès lors qu'en l'état le dossier ne permet pas de vérifier que le projet ne représente pas un danger pour la sécurité publique tel que le dispose l'article susvisé ;

ARRETE :

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

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le
Le Maire
Olivier NOGUES

27 AOUT 2026



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.



POUR L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Etude de Dossier Avis réputé tacite favorable

Affaire suivie par	Sophie BERAL Lydia CASAS
	04 67 13 97 13
	04 67 13 62 92

Commune	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Dossier N°	AT343372600004
Demandé par	ATOUT BOX
Etablissement	ATOUT BOX
Adresse de la construction	923 avenue du Moulin de la Jasse
Maître d'œuvre	ARCHI SAUVAGE
Nature du projet	Création de volumes nouveaux dans des volumes existants
Nature des travaux	Travaux d'aménagement
Activités exercées	Commerce
Reçu en Mairie le	31/03/2026
Complété le	29/05/2026

Effectif du public	Personnel	5
(maximum susceptible être admis par niveau)	Public	13
	TOTAL	18
Classement proposé (Type – Catégorie sous réserve de l'avis de la Commission de Sécurité)		5 ^{ème} catégorie de type W

Textes applicables :

Loi n°2005-102 du 11 février 2005
 Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006
 Décret n°2007-1327 du 11 septembre 2007
 Décret n°2014-1326 du 5 novembre 2014
 Modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation.
 Et les arrêtés s'y rapportant.

Composition du dossier :

- ☒ Plans cotés en 3 dimensions.
- ☒ Une notice accessibilité détaillée.
- ☒ Les éléments de détermination de l'effectif public reçu, au sens de la sécurité.
- ☒ La catégorie et le type d'établissement.

Programme :

Le projet concerne le l'aménagement d'un entrepôt de stockage « Atout Box » dans un local existant sur la commune de Villeneuve les Maguelone.

Constatations :1 - Circulation extérieure :

L'accès à la parcelle s'effectue depuis l'avenue du Moulin de la Jasse dans la Zone d'Aménagement du Larzat. En raison de son implantation excentrée et du manque d'aménagements piétons sur les axes d'approche, la zone n'est pas accessible à pied.

Stationnement :

Le parc de stationnement comprend 32 places de stationnement dont une place accessible aux personnes handicapées soit plus de 2 % du nombre total de places prévues pour le public.

La place PMR se situe à proximité de la zone de stockage des box adaptés et reliée à celui-ci par un cheminement extérieur accessible.

Les dimensions de la place PMR sont conformes (3.30 m x 5.00 m) et présente un dévers inférieur à 2%.

Un marquage au sol et une signalétique verticale sont prévus.

Cheminement :

Le cheminement extérieur se décompose de la manière suivante :

- cheminement depuis la place PMR

Les cheminements extérieurs répondent aux exigences réglementaires.

Une signalétique est mise en place à l'entrée du terrain objet du projet ainsi qu'à proximité des places de stationnement et en chaque point du cheminement accessible où un itinéraire est donné.

Le revêtement du cheminement présente un contraste visuel et tactile ou un repère continu et tactile.

Le cheminement accessible est horizontal et sans ressaut.

Le sol est non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue.

Accès au bâtiment :

L'accès PMR à l'accueil principal est rendu impossible par l'environnement architectural et le dénivelé important du terrain naturel. Toutefois, le mode opératoire de l'établissement ("Atout Box") permet de pallier ce défaut par une organisation spécifique :

La relation commerciale étant 100 % distancielle (réservation web/téléphone), le passage par l'accueil n'est pas requis.

Le parcours utilisateur pour les personnes à mobilité réduite est direct : stationnement sur place PMR, accès direct au box privatif sans rupture de niveau, et mise à disposition des clés directement sur le cadenas du box réservé. La prestation de stockage est donc pleinement accessible en extérieur.

Une porte d'accès, d'une largeur de 0.90m permet l'accès au bâtiment avec un ressaut de 2cm. Les espaces de manœuvre de porte de part et d'autre sont conformes.

Un contrôle d'accès est présent dont les commande sont situés à une hauteur comprise entre 0.90m et 1.30m.

2 - Circulation intérieure :

L'agencement intérieur permet une circulation d'1.40 m de large et plus. Des espaces de giration d'1.50 m sont prévus à chaque choix directionnel.

Les circulations intérieures comprennent une valeur d'éclairage de 100 lux.

Les locaux suivants sont accessibles au public :

- Bureau accueil
- Box de stockage

Accueil :

Un point d'accueil est situé à proximité de l'entrée principale et est accessible depuis l'entrée dédiée aux PMR. Une banque d'accueil est accessible aux PMR et comprend les caractéristiques suivantes : 0.80 m de hauteur totale, 0.75 m de hauteur sous plateau et un vide en partie inférieure de 0.30 m de profondeur sur 0.60 m de largeur. Un espace d'usage est matérialisé à l'aplomb de l'équipement.

La banque d'accueil permet la communication visuelle pérenne entre les usagers et le personnel.

Le poste d'accueil comprend une valeur d'éclairage de 200 lux.

Surface de stockage :

Depuis l'entrée dédiée, on accède directement à la surface de stockage.

L'établissement comporte 596 box dont 30 accessibles conformes.

Eclairage :

Les valeurs d'éclairage sont prévues dans la notice et comprennent :

- 100 lux en tout point des circulations intérieures horizontales ;
- 200 lux au droit des postes d'accueil.

Revêtements de sols, murs et plafonds :

Les revêtements de sols sont sûrs et offrent un contraste visuel entre les différentes zones.

Les revêtements de sols, murs et plafonds ne créent pas de gêne visuelle ou sonore pour les personnes ayant une déficience sensorielle.

Prescriptions :

Les différents aménagements devront être conformes aux dispositions du décret n°2006-555 du 17/05/2006 et de l'arrêté du 08/12/2014 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP situés dans un cadre bâti existant et des IOP.

Article 2 :

Un cheminement accessible permet d'accéder à l'entrée principale, ou à une des entrées principales, des bâtiments depuis l'accès au terrain.

Le choix et l'aménagement du cheminement accessible sont tels qu'ils facilitent la continuité de la chaîne du déplacement avec l'extérieur du terrain. Le cheminement accessible est le cheminement usuel, ou l'un des cheminements usuels. Le cheminement accessible permet notamment à une personne ayant une déficience visuelle ou auditive de se localiser, s'orienter et atteindre le bâtiment en sécurité et permet à une personne ayant une déficience motrice d'accéder à tout équipement ou aménagement donné à l'usage.

Le revêtement d'un cheminement accessible présente un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement permettant sa détection à la canne ou au pied.

A défaut, le cheminement comporte sur toute sa longueur un repère continu, tactile, pour le guidage à l'aide d'une canne d'aveugle, et visuellement contrasté par rapport à son environnement pour faciliter le guidage des personnes malvoyantes.

Dès lors que des bandes de guidage sont installées, elles respectent les dispositions décrites en annexe 6. Les spécifications de la norme NF P 98-352:2014 sont réputées satisfaire à ces exigences.

Une signalisation adaptée est mise en place à l'entrée du terrain de l'opération, à proximité des places de stationnement pour le public, ainsi qu'en chaque point d'un cheminement accessible où un choix d'itinéraire est donné à l'usager.

Article 3 :

Chaque place de stationnement adaptée destinée au public est repérée par un marquage au sol ainsi qu'une signalisation verticale.

Les places de stationnement adaptées à l'usage des personnes handicapées, outre les dispositions contenues dans le dossier devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- Elles seront réalisées sur un espace horizontal au dévers près ;
- Elles seront signalées au sol, par le symbole international d'accessibilité sur la ligne de marquage ou à l'extérieur, et verticalement sur mat hauteur 2.20 m par une ensemble de panneaux composé du panneau B6a1 + panneau M6h.

Une place de stationnement adaptée correspond à un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2 %.

Article 4 :

Lorsqu'il ne peut être évité, un faible écart de niveau peut être traité par un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 cm. Cette hauteur peut être portée à 4 cm si le ressaut comporte sur toute sa hauteur une pente ne dépassant pas 33 %. Lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée, une rampe respectant les valeurs de pente indiquées au a du 2o du II de l'article 2 notamment lorsque cette rampe est en cours d'utilisation, est aménagée afin de la franchir.

Cette rampe est, par ordre de préférence:

- une rampe permanente, intégrée à l'intérieur de l'établissement ou construite sur le cheminement extérieur de l'établissement;
- une rampe inclinée permanente ou posée avec emprise sur le domaine public. L'espace d'emprise permet alors les manœuvres d'accès d'une personne en fauteuil roulant;
- une rampe amovible, qui peut être automatique ou manuelle.

Une rampe permettant de traiter un dénivelé présent à l'accès du bâtiment présente les caractéristiques suivantes:

- supporter une masse minimale de 300 kg;
- être suffisamment large pour accueillir une personne en fauteuil roulant;
- être non glissante;
- être contrastée par rapport à son environnement;
- être constituée de matériaux opaques.

Une rampe permanente ou posée ne présente pas de vides latéraux. Une rampe amovible est stable et assortie d'un dispositif permettant à la personne handicapée de signaler sa présence au personnel de l'établissement, tel qu'une sonnette.

Ce dispositif de signalement répond aux critères suivants:

- être situé à proximité de la porte d'entrée;
- être facilement repérable;
- être visuellement contrasté vis-à-vis de son support;
- être situé au droit d'une signalisation visuelle, tel qu'un panneau, pour expliciter sa signification;
- comporter un système indiquant son bon état de fonctionnement, dans le cas d'une rampe amovible automatique;
- être situé à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m, mesurés depuis l'espace d'emprise de la rampe et à plus de 0,40 m d'un angle rentrant de paroi ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant. L'utilisateur est informé de la prise en compte de son appel.

Les employés de l'établissement sont formés à la manipulation et au déploiement de la rampe amovible.

S'il existe un contrôle d'accès à l'établissement, le système permet à des personnes sourdes ou malentendantes ou à des personnes muettes de signaler leur présence au personnel et d'être informées de la prise en compte de leur appel. En particulier et en l'absence d'une vision directe de ces accès par le personnel, les appareils d'interphonie sont munis d'un système permettant au personnel de l'établissement de visualiser le visiteur.

Article 5 :

Tout aménagement, équipement ou mobilier situé au point d'accueil du public et nécessaire pour accéder aux espaces ouverts au public, pour les utiliser et pour les comprendre, doit pouvoir être repéré, atteint et utilisé par une personne handicapée.

Lorsqu'il y a plusieurs points d'accueil à proximité l'un de l'autre, l'un au moins d'entre eux est rendu accessible dans les mêmes conditions d'accès et d'utilisation que celles offertes aux personnes valides, est prioritairement

ouvert et est signalé de manière adaptée dès l'entrée. En particulier, le dispositif d'accueil bénéficie d'une ambiance visuelle et sonore adaptée. Ainsi, toute information strictement sonore nécessaire à l'utilisation normale du point d'accueil fait l'objet d'une transmission par des moyens adaptés ou est doublée par une information visuelle. Les espaces ou équipements destinés à la communication font l'objet d'une qualité d'éclairage renforcée.

Article 9 :

Les revêtements de sol et les équipements situés sur le sol des cheminements sont sûrs et permettent une circulation aisée des personnes handicapées. Sous réserve de la prise en compte de contraintes particulières liées à l'hygiène ou à l'ambiance hygrométrique des locaux, les revêtements des sols, murs et plafonds ne créent pas de gêne visuelle ou sonore pour les personnes ayant une déficience sensorielle.

Les différents tapis fixes présenteront la dureté nécessaire pour ne pas gêner la progression d'un fauteuil roulant et ne créeront pas de ressaut de plus de 2 cm.

Article 11 :

Les personnes handicapées peuvent accéder à l'ensemble des locaux ouverts au public et en ressortir de manière autonome.

Les équipements, le mobilier, les dispositifs de commande et de service situés dans les établissements recevant du public ou dans les installations ouvertes au public doivent être repérés, atteints et utilisés par les personnes handicapées. La disposition des équipements ne crée pas d'obstacle ou de danger pour les personnes ayant une déficience visuelle.

Lorsque plusieurs équipements ou éléments de mobilier ayant la même fonction sont mis à la disposition du public, un au moins par groupe d'équipements ou d'éléments de mobilier doit être repéré, atteint et utilisé par les personnes handicapées. Dans le cas d'équipements soumis à des horaires de fonctionnement, l'équipement adapté fonctionne en priorité.

Suivi administratif :

Pour AT de 5^{ème} catégorie :

Sans objet.

Respect de la réglementation :

Vu le dossier présenté,

Vu les pièces complémentaires transmises le 29 mai 2026,

Considérant que la Commission d'arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes handicapées, saisie le 2 juin 2026, n'a pas instruit le dossier dans le délai réglementaire de deux mois prévus à l'article R.122-18 du Code de la construction et de l'habitation, son avis est réputé tacitement favorable.

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 FLORANCE Quentin

AUTORISATION DES DROITS DU SOL

Avis du Service Eau et Développement Urbain

REFERENCE :	PC26 00011	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	Atout Box Castelnau	Parcelle :	AW0107 – AW0196
Adresse pétitionnaire :	55 Avenue Clément Ader 34170 Castelnau-le-Lez	Adresse de la construction :	923 Avenue du Moulin de la Jasse 34750 Villeneuve-lès- Maguelone
Date d'enregistrement :	31-03-2026 MAIRIE 27-07-2026 RÉGIE	Zone PLUi	UD 1-2-2
PFAC : Oui	PUP/ZAC : Non		Classification DECI : A déterminer par le SDIS
Projet : Régularisation du bâtiment existant de 4785m² (changement de destination bureaux vers du stockage + création d'étages de stockages R+1 et R+2)			

VOLET DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

DEMANDE DE PIECES COMPLEMENTAIRES
Commentaires Généraux : Le pétitionnaire devra fournir l'avis technique du SDIS. En attente de cette pièce, aucun avis ne peut être émis par la Régie des eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

Fait à Montpellier le 30/07/2026

La Régie des eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service Eau et Développement
urbain

Alix JEANJEAN

