Mairie de VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

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

2026URBA108

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : **30/07/2026** Affichée le : **31/08/2026**	Complétée le **11/09/2026** et le **16/09/2026**	N° **PC 034337 2600017**
Par	SCI MAGA-MONTPELLIER	
Représenté par	MAGARINOS David	Surface de plancher créée autorisée :
SIRET	10712667400012	6 047 m²
Demeurant à	195 Rue de l'Etain 12850 ONET-LE-CHATEAU	
Pour	Construction d'un garage pour la vente et les réparations de véhicules à moteur, poids lourds, bus et véhicules utilitaires.	Destination : Nouvelle construction
Sur un terrain sis	Lot 16 Rue Marie Curie 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Autres activité des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire
Parcelle(s)	AS0536 – AS0544 – AS0488 – AT0106 – AT0107 – AT0480 – AT0538	

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 l'opération de la Z.A.C Charles Martel Extension approuvée ;
Vu le cahier des charges particuliers pour la cession des parcelles cadastrées AS0536 – AS0544 – AS0488 – AT0106 – AT0107 – AT0480 – AT0538 ;
Vu le Cahier des charges particuliers pour la cession des parcelles correspondantes au lot 16 de la Z.A.C Charles Martel Extension en date du 18/03/2024
Vu le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) ;
Vu l'avis favorable de l'architecte coordinateur en date du 22/07/2026, ci-joint annexé ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 11/09/2026 et du 16/09/2026 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Réseaux de Transport d'Electricité en date du 01/10/2026 ci-joint annexé ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Littoral en date du 07/10/2026 ;
Vu l'avis tacite favorable d'ENEDIS en date du 18/10/2026 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un garage pour la vente et les réparations de véhicules à moteur, poids lourds, bus et véhicules utilitaires ;

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 ;
- ZAC Charles Martel extension ;
- Zone 0 du Zonage d'assainissement pluvial ;
- Servitude I4 : zone de protection – ligne 63kV Mireval ;

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 :

ARTICLE 3 : L'exécution des travaux soumis au permis de construire susvisé est subordonnée au respect des prescriptions émises par le Réseau de Transport d'Électricité (RTE) dans son avis du 01/10/2026 (réf. CONSTRUCTION_TIERS-PC-34337-2026-00243) annexé au présent arrêté, et concernant les obligations suivantes :

- **Procédures de déclarations (DT-DICT)** : Le bénéficiaire ou les entreprises chargées des travaux devront impérativement se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) sur la plateforme réglementaire (*www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr*).
- **Distances de sécurité (Code du Travail) :** Les travaux devront être exécutés dans le strict respect des articles R.4544-12 et suivants du Code du travail. Une zone de protection minimale de **5 mètres** par rapport aux câbles conducteurs HTB sous tension doit être maintenue en permanence, conformément aux normes NF C 18-510. RTE préconise d'ajouter 2 mètres supplémentaires (hauteur d'homme) pour la sécurité lors des phases de chantier et d'entretien futur du bâtiment.
- **Terrassements et remblais** : Les massifs de fondation du pylône n°22 ne doivent être ni remblayés, ni déchaussés. RTE doit être informé de toute modification du niveau du sol sous la ligne et à moins de 13 mètres des massifs du pylône 22.
- **Bâtiments et distances** : La distance minimale verticale obligatoire est de **5 mètres** entre le point le plus bas des câbles conducteurs (dans les conditions de température les plus défavorables) et le point le plus haut de la construction. La distance minimale horizontale doit être de **5 mètres** en bordure immédiate (tenant compte de l'effet du vent). Une distance minimale de **8 mètres** doit séparer les constructions des massifs de fondation du pylône.
- **Réseaux secs et humides :** Aucune canalisation humide ne doit être enterrée à moins de 3 mètres des massifs du pylône, et les installations d'extrémité (vannes, regards) doivent se situer à plus de 8 mètres. Les câbles des réseaux secs enterrés doivent être surisolés s'ils se situent à moins de 8 mètres (alimentation BT) ou moins de 18 mètres (téléphonie) des massifs.
- **Équipotentialité et induction :** Pour éviter tout choc électrique par induction, la construction doit assurer une équipotentialité électrique complète (liaison des éléments métalliques entre eux et raccordement à la terre). Cette mise à la terre doit être éloignée de plus de 8 mètres des massifs de fondations du pylône.
- **Clôtures et installations linéaires :** Aucun piquet de clôture ne doit être implanté à moins de 2 mètres des massifs du pylône. Les piquets à moins de 7 mètres doivent être isolants. Si la clôture subit une induction électrique, 1 piquet métallique relié à la terre doit être posé tous les 75 mètres (minimum 2 piquets) et une section isolante de 2 mètres doit être créée tous les 75 mètres.
- **Voies de circulation et parkings :** L'angle de croisement des voies par rapport à la ligne doit être supérieur à 5 degrés (le surplomb longitudinal est proscrit). Une distance verticale supérieure à **8 mètres** est obligatoire entre la surface de roulement des voies ou des parkings et le câble conducteur le plus bas. Des murets de protection peints en blanc et rouge doivent protéger les membrures des pylônes contre les chocs de manœuvre.
- **Végétations et espaces verts :** À maturité, toute végétation doit rester distante de **8 mètres** des câbles sous la ligne, et de **5 mètres** à proximité immédiate. Les canalisations d'arrosage doivent être en matériaux non-conducteurs et installées à plus de 8 mètres des massifs. Aucun jet d'eau ne doit être dirigé vers le pylône.

- **Sécurité autour du pylône :** Une zone libre de 3 mètres autour du pylône doit être maintenue sans aménagement ni stockage. L'implantation d'une haie vive y est requise pour prévenir les risques d'escalade ou de tension de pas/toucher en cas de défaut électrique.
- **Accès permanent :** Un accès libre, permanent et sans entrave aux ouvrages électriques doit être garanti à tout moment (jour et nuit) pour les équipes de RTE ou de ses prestataires accrédités.

ARTICLE 4 : 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 07/10/2026 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

- Le pétitionnaire a l'obligation de se rapprocher de la SA3M, actuel propriétaire de la voie, seule autorité compétente pour édicter l'ensemble des prescriptions applicables en matière de voirie, d'accès, de branchements et de gestion des eaux pluviales ;
- Bien que le bassin de la ZAC Charles Martel prenne en compte les parcelles concernées par le présent permis de construire, le pétitionnaire doit respecter les recommandations du schéma directeur d'assainissement pluvial. Celles-ci imposent une rétention d'eau de **160 l/m²**, conformément au Dossier d'Autorisation Environnementale (DAE) de la ZAC, en substitution de la règle générale des 120 l/m² du PLUi-C ;
- Le projet étant implanté dans la zone de captage du forage en eau potable « Fles Nord », le pétitionnaire est formellement exonéré de l'obligation d'infiltration des 40 premiers millimètres de pluie, conformément aux dispositions de la note hydraulique.

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le 26 OCT. 2026
Par délégation du Maire,
Monsieur Abdelmoumène AMEUR
4ème Adjoint Délégué à l'urbanisme

MAIRIE de VILLENEUVE LES MAGUELONE * Hérault *

Information : Votre projet est soumis au **versement de la participation du constructeur en ZAC (L.3 de l'urbanisme), au versement de la Taxe d'Aménagement (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. 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 délai d'un mois qui suit la date de réception. Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.