



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

2024URBA117

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 07/05/2024		N° PC 34337 24V0019
Affichée le 06/06/2024		
Par	Monsieur RIVIERE Mathieu	
Demeurant à	23, Rue des micocouliers 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Surface de plancher autorisée: 84m ²
Pour	Le projet consiste à transformer un local agricole en bureau ne recevant pas de clientèle. Le bâtiment n'est pas modifié en volume. Les façades sur rue et sur cour sont restaurées à l'identique. Il y a deux places de parking dans le bâtiment.	
Sur un terrain sis	Rue du chapitre 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AI0259	

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** approuvé ;
- Vu** l'**avis favorable** de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement en date du 14/06/2024, ci-joint annexé ;
- Vu** l'**avis de service** ENEDIS favorable en date du 05/06/2024, ci-joint annexé ;
- Vu** l'**avis favorable** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 04/06/2024 ci-joint annexé ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UA au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant que le projet consiste à transformer un local agricole en bureau ne recevant pas de clientèle. Le bâtiment n'est pas modifié en volume. Les façades sur rue et sur cour sont restaurées à l'identique. Deux places de parking se trouvent dans le bâtiment, sur la parcelle AI0259 ;

Considérant l'article R.423-24 du Code de l'Urbanisme qui édicte que : « *Le délai d'instruction de droit commun prévu par l'article R. 423-23 est majoré d'un mois : c) Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques [...]* » ;

Considérant l'**avis avec** prescriptions motivées des Architectes des Bâtiments de France ;

Considérant que le projet prévoit contrevient aux prescriptions précitées 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 visées à l'article 2.

ARTICLE 2: L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des prescriptions ci-après : « Afin de conserver les dispositions traditionnelles et d'éviter la formation de désordres dans les maçonneries, qu'engendrerait la pose d'un enduit étanche, la façade sera décroûtée puis un enduit en trois couches à la chaux naturelles sera dressé (selon le cas, l'épaisseur sera de 2 ou 3 couches), à l'exclusion de tout produit formulé prêt à l'emploi contenant du ciment. La finition sera talochée fin avec un aspect lisse et mat. La couleur du sable devra se rapprocher au plus près de la couleur des traces de l'enduit ancien. Les ouvrages en pierre de taille seront nettoyés par brossage à l'eau (procédé abrasif exclu) et rejointoyés au nu de la pierre au mortier de chaux et sable à granulométrie fine. Ils pourront recevoir une eau forte légèrement colorée dans la teinte générale des pierres si nécessaire. Aucun grillage ne sera posé sous l'enduit, ni aucune baguette d'angle visible. Le nettoyage du parement pourra se faire à basse pression. »

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **02 SEP. 2024**

Par délégation du Maire,

Thierry TANGUY
1er adjoint délégué
à l'urbanisme et aux travaux



Information : Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part intercommunale 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.

Enedis Accueil Urbanisme

DFAO/SDDS - Service urbanisme
50 Place ZEUS - CS 39556
34961 MONTPELLIER Cedex 2

Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : SOUM Cécile

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

MONTPELLIER, le 05/06/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC03433724V0019 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	12, RUE DU CHAPITRE 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
Référence cadastrale :	Section AI , Parcelle n° 259
Nom du demandeur :	RIVIERE MATHIEU

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement sans extension¹ de réseau.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Cecile SOUM



¹ Au sens de l'article D342-2 du code de l'énergie relatif à la consistance des ouvrages d'extension du réseau public d'électricité.



MINISTÈRE DE LA CULTURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES OCCITANIE Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault

Dossier suivi par : EMMA Cathy

Objet : Dossier papier AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 034337 24 V0019 U3401

Adresse du projet : 12 Rue du Chapitre VILLENEUVE LES
MAGUELONE

Déposé en mairie le : 07/05/2024

Reçu au service le : 04/06/2024

Nature des travaux: Changement de destination

Demandeur :

Monsieur RIVIERE MATHIEU
23 RUE DES MICOCOULIERS

34750 VILLENEUVE LES MAGUELONE
France

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1/ Le présent projet est situé dans les abords des monuments historiques cités en annexe. Ainsi, le projet doit participer à la mise en valeur de ces monuments.

Pour se faire, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

Afin de conserver des dispositions traditionnelles et d'éviter la formation de désordres dans les maçonneries, qu'engendrerait la pose d'un enduit étanche, la façade sera décroûtée puis un enduit en trois couches à la chaux naturelle sera dressé (selon le cas, l'épaisseur sera de 2 ou 3 couches), à l'exclusion de tout produit formulé prêt à l'emploi contenant du ciment. La finition sera talochée fin avec un aspect lisse et mat. La couleur du sable devra se rapprocher au plus près de la couleur des traces de l'enduit ancien.

Les ouvrages en pierre de taille seront nettoyés par brossage à l'eau (procédé abrasif exclu) et rejointoyés au nu de la pierre au mortier de chaux et sable à granulométrie fine. Ils pourront recevoir une eau forte légèrement colorée dans la teinte générale des pierres si nécessaire.

Aucun grillage ne sera posé sous l'enduit, ni aucune baguette d'angle visible. Le nettoyage du parement ne pourra se faire à basse pression.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement
par Cathy EMMA
Le 04/06/2024 à 12:11

**L'Architecte des Bâtiments de France
Madame Cathy EMMA**

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

ANNEXE :

Eglise Saint-Etienne situé à 34337|Villeneuve-lès-Maguelone.

REGIE DES EAUX DE MONTPELLIER
MEDITERRANEE METROPOLE
Direction Urbanisme Prospective
Environnement
Service Eau et Développement Urbain
Contact: M. PARMENTIER
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. Anthony BAUDOIN

AUTORISATION DES DROITS DU SOL

Avis du Service Eau et Développement Urbain

REFERENCE :	PC24V0019	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	Mathieu RIVIERE	Parcelle :	AI259
Adresse pétitionnaire :	23 rue des Micocouliers 34750 Villeneuve les Maguelone	Adresse de la construction :	12 rue du Chapitre 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	07/05/2024 MAIRIE 31/05/2024 RÉGIE	Zone PLU	UA
PFAC : OUI	PUP/ZAC <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI : 1.030.1.300	
Projet : Transformation d'un local agricole en bureau sans ERP (84m2).			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Localisation du réseau existant : rue du Chapitre

Réseau privé projeté :

Oui sans visa R3M- Oui avec visa R3M - Non

NOTE D'INFORMATION FISCALE (PFAC) : Domestique ou assimilé Domestique :

En application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et de la délibération N°D22072 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 sera sous la forme d'un forfait en fonction de la surface de plancher pour les activités ou les commerces, ou du type d'activité.

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 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 le prestataire SAUR (730 route de Montpellier 34

270 Les Matelles - tel :04.34.20.30.02 - demande-interv-lr@saur.com) en charge de l'exploitation du réseau d'eaux usées.

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.

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 :

Rue du Chapitre

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 demande un raccordement"

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.

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 :
<p>Besoin en eau : L'analyse du risque découlant de l'application du Règlement Départemental sur la Défense Extérieure contre l'Incendie arrêté le 20 octobre 2022 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 22 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 d'un 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 le plus défavorisé.</p>	
<p>Adéquation Besoin / Equipements : Le poteau incendie public n°34337.00006, situé 4 Place du Marché, est en mesure d'assurer la sécurité incendie du projet.</p>	

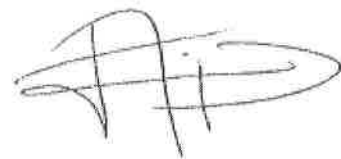
AVIS :

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	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	<input type="checkbox"/> Sans avis
Eau potable	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	
Défense Extérieure contre l'incendie	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	

Fait à Montpellier le 14/06/2024

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service
Eau et Développement urbain
Alix JEANJEAN