

## RETRAIT DE PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2024URBA149

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 09/02/2024	Pièces complémentaires le 07/05/2024	N° PC 34337 24V0004
<p style="text-align: center;">Par SCI EUROPE BATI SIRET 38503375800025 Représentant Monsieur AGUIAR José</p> <p style="text-align: center;">Demeurant à 301 avenue François Mitterand 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE</p> <p style="text-align: center;">Pour Résidence de 52 logements en R+1 + attique (R+2 partielle) et 1 niveau de parking semi-enterré. Le terrain est issu d'une division et la demande vaut ainsi déclaration préalable (parcelle AL12 de 4125 m2 en 2 parcelles AL 593 (assiette permis) et AL 594</p> <p style="text-align: center;">Sur un terrain sis 12 rue des Ibis 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE</p> <p style="text-align: center;">Parcelle(s) AL0012</p>		

**Le Maire,**

- Vu** le code général des Collectivités Territoriales ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
- Vu** la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens avec les administrations ;
- Vu** l'article L424-5 du code de l'urbanisme ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- Vu** la demande de permis de construire susvisée ;
- Vu** l'orientation d'Aménagement « secteur condamine » annexé au Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu** l'Emplacement Réservé n°28 annexé au Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu** La délibération métropolitaine n°13552 du 12/11/2015 qui prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- Vu** La délibération communale n°2023DAD047 du 27/03/2023 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi ;
- Vu** La mise à disposition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi en date du 31/01/2023 sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'accueil de la mairie de Villeneuve-lès-Maguelone et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- Vu** la réponse d'ENEDIS en date du 07/03/2024 annexée au présent arrêté ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 29/03/2024 annexé au présent arrêté ;
- Vu** l'avis défavorable du Pôle Territorial Littoral en date du 18/04/2024 annexé au présent arrêté ;
- Vu** l'avis favorable avec préconisations du service collecte et nettoyage du Pôle déchets et cycles de l'eau de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 02/05/2024 annexé au présent arrêté ;
- Vu** la demande de pièces manquantes en date du 01/03/2024 ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 07/05/2024 ;
- Vu** l'accord tacite en date du 08/08/2024 ;
- Vu** la procédure contradictoire en date du 28/08/2024 ;
- Vu** l'absence de remarques écrites du pétitionnaire dans le délai de 10 jours à compter de la réception du courrier de procédure contradictoire ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet est situé en zone 2AU au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en zone 5a au sein du Schéma Direction d'Assainissement Pluvial (SDAP) ;

**Considérant** que le projet consiste en la réalisation d'une résidence de 52 logements, sur la parcelle cadastrée AL 12 ;

**Considérant** que l'Orientation d'Aménagement « secteur condamine » prévoit le déplacement d'un certain nombre d'activités et d'entrepôts de la zone pour traiter la façade urbaine sur la RD 185 (devenue M 185) ;

**Considérant** que l'Orientation d'Aménagement prévoit dans son plan d'aménagement un espace public et du stationnement sur une partie de la parcelle AL 12 ;

**Considérant** que le projet est de nature, par son implantation, à compromettre l'Orientation d'Aménagement ;

**Considérant** que l'article R111-2 du code de l'urbanisme 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 l'Orientation d'Aménagement prévoit l'aménagement d'une nouvelle voie à double sens entre la rue des Ibis et la rue des Colibris ;

**Considérant** l'avis du pôle Territorial Littoral qui dispose que l'accès des véhicules est prévu sur la parcelle AL0012 en impasse. Cette voie n'est pas revêtue et n'est pas adaptée en l'état pour recevoir un trafic régulier ;

**Considérant** que le projet est de nature à compromettre l'Orientation d'Aménagement et de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;

**Considérant** que l'article 2AU4 du règlement du PLU relatif aux réseaux impose notamment que : « *Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement* » ;

**Considérant** que le dossier ne comporte pas de plan de gestion des eaux pluviales permettant de vérifier que :

- Les eaux pluviales issues des accès véhicules et piétons sont dirigées vers les noues,
- Les descentes de toitures sont bien connectées aux noues ;
- Les noues soient aménagées de manière à ce qu'elles soient connectées gravitairement vers l'exutoire qui ne doit recueillir qu'un débit de 45l/s/ha aménagé ;

**Considérant** que les capacités d'infiltration du sol permettant de maintenir ce débit de fuite vers le réseau pluvial ne sont pas évaluées, et qu'il est également nécessaire d'évaluer le niveau d'une éventuelle nappe pour vérifier si l'infiltration est possible et s'assurer que les remontées de nappe n'altèrent pas le fonctionnement des ouvrages. Si présence d'une nappe avérée, il est demandé 1m entre le niveau de la nappe et le fond de l'ouvrage de compensation ;

**Considérant** que selon l'étude de ruissellement portée à la connaissance de la Commune par le service GEMAPI (GEstion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) de Montpellier Méditerranée Métropole, une zone au sud-est est susceptible de recueillir de l'eau de ruissellement au droit de l'accès projeté, et qu'afin que l'accès au bâtiment et au sous-sol soient protégés d'une arrivée d'eau, il est conseillé de prévoir point haut aménagé +30cm PHE (8,32 à 8,62m NGF) ;

**Considérant** qu'en l'état le projet est susceptible de présenter un risque d'inondation par ruissellement pluvial ;

**Considérant** qu'en conséquence le permis de construire n°34 337 24V0004 accordé tacitement le 08/08/2024 est illégal et doit être retiré ;

**ARRETE :**

**ARTICLE UNIQUE :** Le permis de construire est **RETIRE**.

Villeneuve-lès-Maguelone, le **23 OCT. 2024**  
Par délégation du Maire

**Thierry TANGUAY**  
1er adjoint délégué  
à l'urbanisme et aux

INFORMATIONS :



La présente décision peut-être contestée par le (ou les) demandeur(s), devant le Tribunal Administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Enedis Accueil Urbanisme

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

Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr  
Interlocuteur : Maxime BOUREAU

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

MONTPELLIER, le 07/03/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC03433724V0004 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 12, RUE DES IBIS  
34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE  
Référence cadastrale : Section AL , Parcelle n° 593  
Nom du demandeur : AGUIAR JOSE

Nous avons instruit cette demande avec la puissance de raccordement souhaitée par le projet 248 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, pour raccorder ce projet au réseau public de distribution une extension<sup>1</sup> de réseau est nécessaire d'un montant estimé à 20182.51 euros<sup>2</sup>.

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

- d'une actualisation des prix de raccordement ;
- 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<sup>er</sup> 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.

Maximé BOUREAU

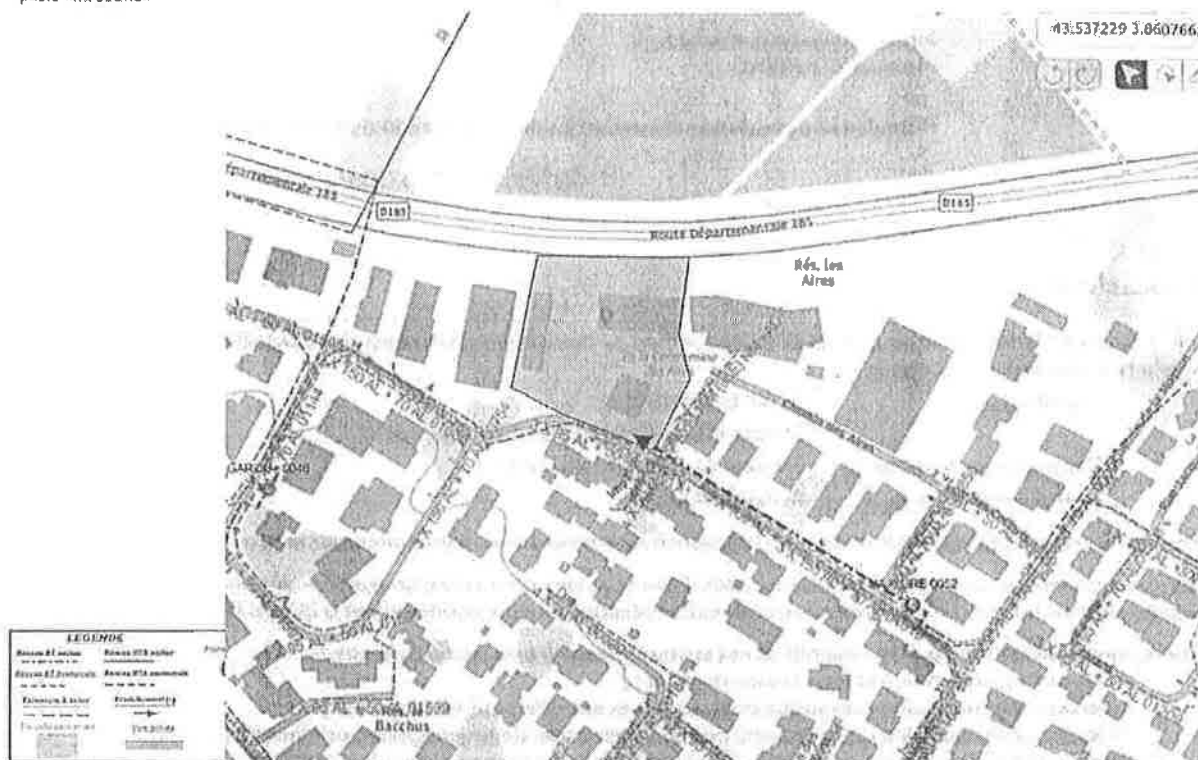


PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Montant hors taxe, hors réfaction et hors coût des ouvrages (extension, branchement...) à construire sur le terrain d'assiette de l'opération ou de l'unité foncière (parcelle ou regroupement de parcelles) concernée par le projet du pétitionnaire.

L'avis d'Enedis concernant le PC03433724V0004 pour la puissance de 248kVA est raccordable avec la création d'un départ BT sur le domaine public à partir du poste «MAJEURE»



REGIE DES EAUX DE MONTPELLIER  
MEDITERRANEE METROPOLE  
Direction Urbanisme Prospection  
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 Nicolas DE SARIO

**AUTORISATION DES  
DROITS DU SOL**

**Avis du Service Eau et  
Développement Urbain**

REFERENCE :	PC24V0004	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	SCI EUROPE BATI	Parcelle :	AL593
Adresse pétitionnaire :	301 avenue François Mitterrand 34750 Villeneuve les Maguelone	Adresse de la construction :	12 rue des Ibis 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	09/02/2024 MAIRIE 29/02/2024 RÉGIE	Zone PLU	2AUr
PFAC : OUI	PUP/ZAC <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI :	1.060.2.150
Projet : Construction d'une résidence de 52 logements R+1, R+2 partielle et 1 niveau stationnement semi-enterré.			

**ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau existant : rue des Ibis

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 28,5 € par m<sup>2</sup> 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 :**

Deux branchements sont 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](http://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 l'exploitant du réseau d'eaux usées (VEOLIA Eau, 765 rue Henri Becquerel, CS 39030, 34965 Montpellier, Cedex 2 – tel 0 969 329 328).

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.

**En domaine privé :**

Etant donné la présence d'un parking souterrain dans le projet, le pétitionnaire devra s'assurer de la profondeur du réseau public et du branchement projeté afin d'évaluer si un raccordement gravitaire de son projet au réseau public est possible, ou s'il doit envisager la mise en place d'un poste de refoulement interne privatif pour la gestion des eaux de parking ainsi que pour celle des eaux usées de l'opération.

Le local à ordures ménagères, s'il est couvert, devra être équipé de siphon de sols raccordé au réseau d'eaux usées.

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

**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 des Ibis

**Sur le domaine public :**

Deux branchements sont 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.

**En domaine privé :**

En application de l'article 59 de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 et de l'article L. 135-1 du Code de la construction et de l'habitation, le pétitionnaire devra contacter la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 50, Place Zeus 34961 MONTPELLIER, afin de mettre en œuvre l'individualisation des contrats de fourniture d'eau potable pour le projet.

**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 :
<b>Besoin en eau :</b> 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 important (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34 page 24 cas n°6). La quantité d'eau minimale requise est de 120m <sup>3</sup> utilisables en 2 heures, soit un débit de 60m <sup>3</sup> /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 150m (de l'entrée du bâtiment le plus défavorisé, de l'accès ou de la sortie du parc de stationnement, de la prise d'alimentation de la colonne sèche).	
<b>Adéquation Besoin / Equipements :</b> Le poteau incendie public n°34337.00107, situé rue des Ibis, 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	<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 29/03/2024

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN





6



Pérois, le 18 avril 2024,  
Objet : Projet 12, Rue des Ibis  
PC 34337 24 V0004

## Avis Pôle Territorial Littoral

### Voirie

Le projet prévoit la construction d'un ensemble de 52 logements pour lesquelles un accès véhicules est prévu sur la parcelle AL 0012 en impasse. Cette voie n'est pas revêtue et n'est pas adaptée en l'état pour recevoir un trafic régulier.

Un aménagement global du domaine public (Chemin des Aires) pourrait être envisagé dans le cadre d'une convention PUP. La commune devra se positionner sur ce point.

### Branchements

Le projet nécessite de nouveaux branchements, Une coordination devra être mise en place pour la création de ces branchements. Les services du Pôle Territorial Littoral sont gestionnaires du domaine public et veilleront à la mise en place de cette organisation des interventions (sous réserve de non délivrance des permissions de voirie). Le pétitionnaire devra prendre contact avec les services métropolitains avant toutes acceptations de devis (comme indiqué dans le paragraphe Généralités) pour définir les modalités d'intervention sur le domaine public.

### Pluvial

Les services GEMAPI de la métropole de Montpellier devront être consultés pour qu'il formalise un avis sur la notice hydraulique annexée au dossier.

### 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 Territoire Littoral avant le démarrage des travaux à

[cellule-ing.littoral@montpellier3m.fr](mailto:cellule-ing.littoral@montpellier3m.fr)

**Avis défavorable sur l'accès prévu sur une voie non revêtue**  
**Avis de la commune sur la convention PUP à formuler**


Responsable Pôle Territorial Littoral

Éric Lauer



Cellule Ingénierie

Didier Borie





Pôle Déchets et Cycles de l'Eau  
Service Collecte et Nettoyement  
Suivi par Clémence LAICHE

10

Destinataire : Ville de Villeneuve-Lès-Maguelone  
Service Droit des Sols – Nicolas DE SARIO

## AVIS SUR DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Référence : PC 34 337 24 V0004  
Pétitionnaire : SCI EUROPE BATI  
Reçu au Pôle DCE le : 30/04/2024  
Adresse du terrain : 12 rue des Ibis, Villeneuve-Lès-Maguelone.  
Nature des travaux : Construction d'un logement de 52 logements en R+1.

*Avis rédigé au vu des textes et documents officiels en vigueur à sa date d'émission.*

### Dispositif de stockage préconisé par Montpellier Méditerranée Métropole :

- Conteneurs Ordures Ménagères Résiduelles et Conteneurs Emballages et Papiers :
  - o Un local OM (partie LL) : 8 bacs de 660 Litres et 5 m<sup>2</sup> d'encombrants
  - o Un local OM (partie LLS) : 9 bacs de 660 Litres et 8 m<sup>2</sup> d'encombrants

### Synthèse des préconisations de Montpellier Méditerranée Métropole

- Le nombre de conteneurs nécessaire est fonction du nombre d'usagers réguliers et de la fréquence de collecte dans le secteur.
- Les bacs utilisés ont une contenance de 660 L, avec une emprise au sol de 100 x 140 cm<sup>2</sup> et une hauteur de 120 cm.
- Le local doit être dimensionné de façon à recevoir l'ensemble des bacs en prenant en considération leur manœuvrabilité (espacement entre les bacs et passage de 150 cm minimum). Un espace dédié aux encombrants est recommandé.
- Le cheminement intégral des bacs depuis la porte du local jusqu'à l'arrière du camion OM doit être inférieur à 15 mètres et ne présenter aucun obstacle.
- Les pentes le long du cheminement des bacs devront être inférieures à 5 %.
- Le local doit avoir 4 murs et un toit étanches aux intempéries, et être aéré naturellement ou mécaniquement.
- Le sol du local OM doit être au même niveau que la rue.
- Le local doit disposer d'un point d'eau avec robinet de puisage et de siphon de sol pour le rejet d'eaux usées afin d'en permettre le nettoyage et la désinfection.
- L'accès au local doit se faire au moyen d'une porte programmée.
- La porte, d'une largeur minimum de 120 cm et d'un seul battant devra rester ouverte durant la manipulation des bacs par les agents de collecte.
- Si un abaissement de trottoir est nécessaire, l'autorité compétente devra être saisie pour d'éventuels travaux.

### Bio-déchets :

Il est recommandé de réserver un espace de 3 m x 1 m pour un dispositif de 3 composteurs pour la gestion des bio-déchets à l'échelle de la résidence. Un site de compostage doit :

- Se situer à proximité d'une zone de passage des résidents.
- Etre à même un sol végétal et plat.
- Etre accessible par un cheminement permettant l'accès par tous temps (type grave naturelle par exemple) et avoir un espace libre de 90 cm minimum au droit du composteur.
- Se situer à un endroit ombragé, l'après-midi de préférence (arbre, immeuble).

**Avis**

Favorable

Favorable avec réserves

Défavorable

**Indications complémentaires :**

Lors de la livraison aux propriétaires, le promoteur devra mettre à disposition des nouveaux arrivants une benne encombrants ainsi qu'une benne carton, et ce durant toute la période d'emménagement. Il devra en assurer les rotations de vidages.

S'adresser au 0800.88.11.77 pour commander gratuitement un composteur pour les déchets verts de jardins et de cuisine.

Fait à Montpellier, le 02/05/2024

Le Responsable du Service Collecte et Nettoyement, Jean-David CADET

