

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

2024URBA152

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le <b>07/05/2024</b>	Complétée le <b>30/07/2024</b> et le <b>21/10/2024</b>	N° <b>PC 34337 24 V0021</b>
Affichée le <b>06/06/2024</b>		
Par ADAGES		
SIRET 33977442400594		
Représenté par POMMIER Sébastien		
Demeurant à 125 rue Clément François Prunelle 34790 GRABELS		Surface autorisée : 2372 m <sup>2</sup>
Pour Construction d'un ESAT (Etablissement ou Service d'aide par le Travail) composé d'un bâtiment administratif, d'un entrepôt logistique, d'un bâtiment d'ateliers (impression numérique et sous-traitance industrielle) et d'un bâtiment destiné à l'activité d'entretien des Espaces Verts. Aménagement d'un parking de véhicules léger de 48 places dont 1 place accessible PMR.		Destination: Service public ou d'intérêt collectif
Sur un terrain sis ZAC Charles Martel, lot n°13 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE		
Parcelle(s) AS 25 – AS 26 – AS 27 – AS 28 - AS 519 - AS 524		

**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'opération de la Z.A.C Charles Martel Extension approuvée ;
- Vu** le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) ;
- Vu** le Règlement Local de Publicité Intercommunal approuvé le 29/03/2021 ;
- Vu** le cahier des charges particuliers pour la cession des parcelles correspondantes au lot 13 de la Z.A.C. Charles Martel Extension en date du 20/04/2023;
- Vu** l'avis favorable avec prescription du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 20/08/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 02/08/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 27/06/2024 ;
- Vu** l'attestation de la SERM de regroupement des lots 15/16/17 en le lot 13 en date du 12/07/2024, ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis de l'architecte coordinateur en date du 23/04/2024, ci-joint annexé ;
- Vu** les pièces supplémentaires déposées en date du 30/07/2024 et du 16/10/2024 ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet est situé en zone AUE au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en zone 5a au sein du Schéma Direction d'Assainissement Pluvial (SDAP) et dans la ZAC Charles Martel extension ;

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'un ESAT (Etablissement ou Service d'aide par le Travail) composé d'un bâtiment administratif, d'un entrepôt logistique, d'un bâtiment d'ateliers (impression numérique et sous-traitance industrielle) et d'un bâtiment destiné à l'activité d'entretien des Espaces Verts

avec également l'aménagement d'un parking de véhicules léger de 48 places dont 1 place accessible PMR ;

**Considérant** l'article 03 « Composition urbaine » du CPAUPE qui prévoit dans ses schémas la réalisation d'une vitrine végétale d'épaisseur de 5 m minimum de long des voiries ;

**Considérant** que le projet ne respecte pas cette règle au Sud-Est de la parcelle de part et d'autre du portail ainsi qu'avec l'ajout de 3 places de stationnement dans cette zone ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions de l'article précité mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article AUE 4-2 « eaux pluviales » du PLU qui édicte que « Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial 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 de ruissellement.

**Considérant** qu'il apparaît sur le projet en la partie Sud une forte pente depuis le Sud-Est vers le Sud-Ouest en direction notamment de la partie où est localisée le local vélo et qu'il n'est pas précisé de système de récupération de l'écoulement des eaux de ruissellement vers cette partie ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions de l'article précité mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article 05 « Aménagements extérieurs et paysagers » du CPAUPE qui prévoit que « Le parc de stationnement intégrera un minimum de 20% de places à usage des voitures électriques » ;

**Considérant** qu'il apparaît sur le projet uniquement 4 places équipées ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions de l'article précité mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article AUE3-1 « accès » du PLU qui édicte que « Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

**Considérant** qu'il est prévu sur le lot des accès de part et d'autre du virage et que l'accès au lot se fait en coupant les cheminements piétons et cyclables sans précision supplémentaires sur les mesures prises pour assurer la sécurité des usagers des voies ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions de l'article précité mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article AUE 11.1 « Façades » du PLU qui édicte que « Les bardages bois ou sous formes de panneaux composites sont autorisés dans des teintes similaires aux bardages métalliques (cf. : nuancier ci-dessous) ou de bois naturel. Les bardages métalliques à lames verticales sont interdits, tous les autres types de bardages métalliques sont autorisés. »

**Considérant** qu'il est prévu dans le dossier le traitement de façades en bardage en tôle métallique RAL 7012 avec des lames verticales ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions de l'article précité mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article AUE 11.4 « Clôtures » du PLU et l'article 05 « Aménagements extérieurs et paysagers » du CPAUPE qui édictent que la hauteur totale des nouvelles clôtures seront de 1,80 m ;

**Considérant** qu'il apparaît sur les coupes CC et DD que certaines clôtures ont une hauteur supérieure à 1,80m en tout point par rapport au terrain naturel ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions des articles précités mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article 05 « Aménagements extérieurs et paysagers » du CPAUPE qui prévoit que « Les portails seront coulissants. Leur hauteur devra être identique à celle des clôtures, soit 1,80m. L'ossature métallique sera habillée de tôle pleine finition thermolaquée RAL 7012 » ;

**Considérant** que le projet mentionne des portails coulissants sans précision sur les hauteurs et les traitements ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions de l'article précité mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article AUE 10.3 « Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc » du PLU qui prévoit que « Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures » et l'article 05 « Aménagements extérieurs et paysagers » du CPAUPE qui prévoit que les boîtes aux lettres seront intégrées dans les murs ;

**Considérant** que le projet ne mentionne pas le traitement et l'implantation des compteurs et boîtes aux lettres ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions des articles précité mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article AUE 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du PLU qui édicte que les constructions doivent être édifiées avec des reculs toutefois une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**Considérant** qu'il est prévu dans le dossier l'implantation du bâti pour les déchets et OM dans l'emprise du lot en limite de la voie sur le plan de masse toutefois sur un plan des façades et une coupe il dépasse de la limite du lot ;

**Considérant** dès lors que le projet peut contrevenir aux dispositions de l'article précité mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article 05 « Aménagements extérieurs et paysagers » du CPAUPE qui prévoit pour les murs bahut (uniquement pour clôture bordant l'espace public) que « Les poteaux seront fixés sur platine sans interruption du mur bahut. Les décrochés du mur bahut et de la clôture sont préconisés pour la gestion des différences d'altimétrie. Toutefois les décrochés sont à minimiser le plus possible. Le traitement sera de nature béton teinté clair préfabriqué avec couronnement »

**Considérant** que le projet prévoit que la parcelle sera clôturée en limite de l'espace public avec un mur bahut de 20 à 40 cm avec des plaquettes pierres surmonté d'un treillis soudé gris anthracite et doublé d'une haie vive;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions de l'article précité concernant le traitement du mur bahut mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** le fiche de lot de la ZAC qui prévoit une servitude de passage réseaux de 4,00m de large hors talus en limite avec le lot 12 et la zone hors ZAC .

**Considérant** que le projet prévoit sur une partie de cette zone des aménagements (clôtures et places de parkings) ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient à la fiche de lot de la ZAC mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** le fiche de lot de la ZAC qui prévoit une servitude BRL de 6,00m de large + 1,50m de part et d'autre pour le cône d'influence en limite avec le lot hors talus en limite avec le lot 16 ;

**Considérant** que le projet prévoit sur une partie de cette zone des aménagements (clôtures) ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient à la fiche de lot de la ZAC mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** que le Règlement Local de Publicité Intercommunal approuvé le 29/03/2021 réglemente les enseignes ;

**Considérant** que le projet prévoit l'installation d'une enseigne ;

**Considérant** que l'installation d'une enseigne doit être précédée d'une « demande d'autorisation préalable de nouvelle installation, de remplacement, de modification d'un dispositif ou d'un matériel supportant une enseigne, préenseigne ou publicité (Formulaire 14798) »

**Considérant** que l'enseigne n'a pas fait l'objet d'une demande préalable ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions des articles susvisés mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article UD12 « Stationnement des véhicules » du PLU qui édicte que : « [...] Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres. Il est exigé : Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une exigence minimale de 2 places par logement.  
[...] Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. »

**Considérant** que les places de stationnements ne sont pas cotées ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet à l'article susvisé ;

**Considérant** l'avis ENEDIS en date du 28/11/2023 et l'article L.342-11 du Code de l'énergie ainsi que l'article 18 de la loi du 10 février 2000 qui précisent que dans le cas d'une éventuelle contribution pour des travaux d'extension nécessaires à la réalisation d'un projet situé dans une zone d'aménagement concerté en cours d'aménagement n'est pas à la charge de la commune (ou de l'EPCI) mais à la charge de l'aménageur ;

**Considérant** que l'arrêté de fin de ZAC n'a pas été transmis ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions des articles susvisés 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 du respect des prescriptions visées aux articles 2 à 7 suivants.**

**ARTICLE 2: L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des prescriptions ci-après :**

- La vitrine végétale d'épaisseur de 5 m minimum de long des voiries sera respectée par notamment la suppression des places de stationnement dans cette bande ;
- Des mesures seront prises pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement vers la zone du local vélo avec des avaloirs également raccordés au système d'acheminement des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées de la parcelle vers le bassin de rétention de la Z.A.C ;
- 6 places de stationnements supplémentaires seront équipées de réservations pour l'usage des voitures électriques ;
- Une signalétique et des panneaux « stop » seront installés pour la sortie des véhicules du lot vers la voirie afin d'éveiller à la vigilance et sécuriser les usagers de la voie ;
- Les bardages des façades seront soit en bois soit métalliques à lames horizontales verticale ;
- la hauteur totale des nouvelles clôtures seront de 1,80 m en tout point par rapport au terrain naturel ;
- Les portails coulissants seront d'une hauteur de 1,80m et ils seront avec une ossature métallique habillée de tôle pleine finition thermolaquée RAL 7012 ;
- Les compteurs et boîtes aux lettres seront intégrés aux murs ;
- Le bâti pour les déchets et OM se situera en totalité dans l'emprise du lot en limite de la voie conformément au plan de masse ;
- Le traitement du mur bahut sera de nature béton teinté clair préfabriqué avec couronnement.
- La servitude de 4 m de large de passage des réseaux hors talus sera respectée et aménagée conformément aux conditions de la servitude ;
- La servitude BRL de 6,00m de large + 1,50m de part et d'autre pour le cône d'influence sera respectée et aménagée conformément aux conditions de la servitude.

**ARTICLE 3 :** Les prescriptions émises par le Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole, annexées au présent arrêté seront strictement respectées, à savoir :

- Une visite du site avec le gestionnaire voirie du pôle est à organiser à la demande du pétitionnaire
- Un état des lieux (constat d'huissier à réaliser au droit du projet chaussé, trottoirs, piste cyclable et espaces verts) est à fournir avant le démarrage des travaux de construction
- 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@montpellier.fr](mailto:cellule-ing.littoral@montpellier.fr)

**ARTICLE 4 :** Les prescriptions émises par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 02/08/2024 seront strictement respectées et notamment concernant les divers branchements à créer et les divers éléments à faire réaliser avec les documents à fournir pour la conformité.

**ARTICLE 5 :** l'avis technique du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) en date du 27/06/2024 joint à l'arrêté sera scrupuleusement respecté et notamment concernant les prescriptions concernant l'accessibilité, la défense extérieure contre l'incendie, l'organisation de la défense intérieure contre l'incendie et disposition constructives et la prise en compte du risque lié à l'installation photovoltaïque.

**ARTICLE 6 :** L'autorisation de permis de construire ci-contre ne vaut pas autorisation en ce qui concerne la pose d'enseigne. Une demande d'autorisation spécifique devra être réalisée au titre du Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI).

**ARTICLE 7 :** le raccordement à l'électricité doit être réalisé durant la période d'aménagement de la ZAC.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **28 OCT. 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 participation du constructeur en ZAC (L.311-4 du Code 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.

**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.

## Z.A.C Charles Martel Extension

### CAHIER DES CHARGES PARTICULIER POUR LA CESSION DE LA PARCELLE CADASTREE - AS13/AS14/AS25/AS26/AS27/AS28

Lot n°13

#### ARTICLE 1

La présente cession est soumise :

- Au Cahier des Charges de Cession des Terrains ainsi qu'à ses annexes transmis à Montpellier Méditerranée Métropole.

#### ARTICLE 2

La présente cession porte sur la parcelle cadastrée provisoirement AS13/AS14/AS25/AS26/AS27/AS28 d'une superficie totale approximative de 6 417 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur le terrain est de 3 208 m<sup>2</sup> correspondant à l'édification du programme suivant :

- Bureaux / Atelier / Stockage

Cette cession est consentie exclusivement en vue de la réalisation du programme rappelé ci-dessus.

#### ARTICLE 3

Le non-respect des clauses du cahier des charges et de l'acte de cession ouvre à la S.E.R.M toute voie de droit en vue de la résolution de la présente cession.

Établi par la S.E.R.M.  
A Montpellier, le 20/04/2023

Approuvé par la Vice-Présidente, délégué au  
Développement Économique et Numérique  
Montpellier Méditerranée Métropole

Madame Hind EMAD



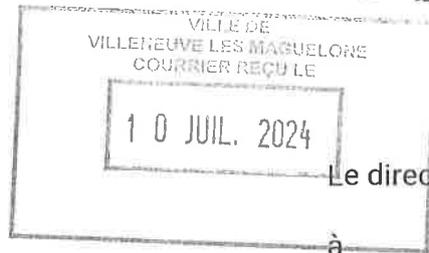
07 MAI 2024

PC 34 3 3724 V 0 0 21





SERVICE DEPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS



REPUBLICQUE FRANÇAISE  
Département de l'Hérault

Le directeur départemental

à

VJ SM

Service Urbanisme  
Hôtel de ville  
Place Porte Saint-Laurent  
34750 Villeneuve les Maguelone

Vailhauquès, le 27 juin 2024

Affaire suivie par : Ltn Patrick LAGET ([plaget@sdis34.fr](mailto:plaget@sdis34.fr))

**REFERENCES** : GRPE I337.00015

**TELEPHONE** : 04.67.13.18.45

**N° DE DEPART** : 4438

**OBJET** : ZAC Charles Martel commune de Villeneuve-lès-Maguelone – PC 034 337 24 V0021

Dans le cadre de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, le Service Départemental d'Incendie et de Secours est consulté pour une demande d'avis préalable-sur le projet cité en objet et a procédé à son étude.

Maitre d'ouvrage : ADAGES, 125 rue Clément François PRUNELLE, GRABELS.

Maitre d'œuvre : SARL Arc-et-Types, 8 Rue de LAUNE, Villeneuve les Avignon.

Service instructeur : Service Urbanisme, Hôtel de Ville, Place Porte Saint-Laurent, 34750 Villeneuve les Maguelone

Procédure n° : PC034 337 24 V0021

## 1 DESCRIPTION du PROJET

Adages est une association Loi 1901 qui accompagne les personnes handicapées ou non, en situation de fragilité ou en difficulté sociale.

L'association gère l'ESAT Peyreficade (Établissement et Service d'Aide par le Travail) depuis 2010.

Cet établissement médico-social accompagne 84 travailleurs en situation de handicap psychique dans leur insertion par le travail.

Situé sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, les locaux actuels sont vétustes et inadaptés.

ADAGES a décidé de construire un ESAT neuf sur la ZAC Charles Martel, nouvellement créé sur les hauteurs de Villeneuve les Maguelone.

L'établissement sera composé de quatre bâtiments distincts, en fonction de leurs destinations :

### **Bâtiment administratif**

Bureaux en RDC et R+1, restauration avec cuisine, laverie

### **Bâtiment de sous-traitance industrielle**

- Atelier d'impression numérique et atelier de sous-traitance modulable en fonction des clients.

### **Bâtiment logistique**

Stockage sur racks des produits entrant et sortants

### **Bâtiment "espaces verts"**

- Bureaux et entreposage du matériels d'entretien des espaces verts.

### **Surfaces :**

- Bâtiment administratif  
788m<sup>2</sup> (RDC 438m + R+1 350m)
- Bâtiment de sous-traitance industrielle  
822m<sup>2</sup>
- Bâtiment logistique  
375m<sup>2</sup>
- Bâtiment "espaces verts"  
375m<sup>2</sup>

Aucun bâtiment n'a le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol.  
Aucun bâtiment n'a de niveau en sous-sol.

Une installation photovoltaïque est prévue en toiture et comprendra la mise en place de panneaux à cellules photovoltaïques en toiture du bâtiment.

## **2 OBSERVATIONS**

L'étude du présent dossier porte essentiellement sur les éléments visant à faciliter l'intervention des services d'incendie et de secours à savoir :

- Les moyens en eau pour assurer la défense incendie de l'établissement
- Les conditions d'accessibilité des véhicules de lutte contre l'incendie.

Le pétitionnaire devra respecter ses engagements mentionnés dans le dossier présenté dans la notice de sécurité jointe ainsi que toutes les dispositions réglementaires applicables et les prescriptions ci-après.

Ce projet présenté est assujetti aux dispositions du code de l'urbanisme et plus particulièrement aux articles R 111-2 et R 111-5 (relatifs aux prescriptions spéciales liées à la salubrité ou à la sécurité publique et aux dessertes des bâtiments) et au Code du Travail et au code de l'environnement.

## **3 ACCESSIBILITE DES ENGINS DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE**

L'accessibilité au site est réalisée par :

La voirie de desserte de la ZAC de largeur 3.5m.

L'accessibilité au(x) bâtiment(s)

Sera réalisée par 2 portails :

- Ouest de 5 mètres.
- Nord de 8 mètres.

La ou Les voirie(s) projetée(s) desservant ce projet (*établissement relevant du Code du Travail*) devra(ont) répondre en tous points à l'annexe 2 (*Guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours*) du Règlement Départemental de

Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur (RDDECI, téléchargeable sur le site du SDIS 34 [www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)).

La voie(s) d'accès des services de secours sera(ont) maintenue(s) dégagée(s) de tout stationnement et devra(ont) comporter une matérialisation au sol faisant apparaître la mention « accès pompiers », pouvant être renforcée par une signalisation de type « stationnement interdit » .

L'accessibilité prévue est suffisamment dimensionnée.

Néanmoins, il convient de prescrire au pétitionnaire la réalisation des mesures suivantes :

- S'assurer de la conformité des voie(s) utilisable(s) par les engins d'incendie afin de se rendre au(x) point(s) d'eau (largeur, pente, résistance rayon de giration...) (*article R 111-5 du Code l'Urbanisme*) conformément à l'annexe 2(*guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours*) du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur.

- Depuis la voie d'accès, un ou des engin(s) aérien(s) pourra(ont) être mis en station sur une ou des aire(s) spécifique(s) pour accéder à, au moins toute la hauteur du bâtiment et défendre chaque mur séparatif coupe-feu débouchant au droit du bâtiment.

L'aire de stationnement et la voie respecteront les caractéristiques suivantes :

- La largeur utile est au minimum de 4 mètres, la longueur de l'aire de stationnement au minimum de 15 mètres et la pente au maximum de 10%
- Sur largeur  $S = 15/R$  mètres dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres
- Aucun obstacle aérien ne gêne la manœuvre de ces échelles aériennes à la verticale de l'ensemble de la voie
- La distance par rapport à la façade est de 1 mètres minimum et 8 mètres maximum pour un stationnement parallèle au bâtiment et inférieure à 1 mètre pour un stationnement perpendiculaire au bâtiment ;
- La résistance au poinçonnement sera conforme aux caractéristiques d'une voie échelle (par analogie à l'art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980)

#### **4 LA DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur et de ses annexes (*RDDECI Annexe 3, téléchargeable sur le site du SDIS 34 [www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)*) et après analyse du risque d'incendie pouvant affecter cette construction(s), ce projet est classé par le SDIS en risque particulier.

La quantité d'eau minimale nécessaire à la défense incendie dimensionnant du projet est de  $210m^3$  minimum utilisable en 2 heures ou instantanément disponible en correspondance avec l'annexe 3 du RDDECI (*D9/34*).

La ZAC est défendue par trois poteaux incendie de  $60 m^3$ /heure chacun, à créer et raccordés sur le réseau d'eau potable.

L'installation est neuve et les tests de débit sont prévus par l'aménageur (la SERM).

Les deux poteaux d'incendie les plus proches sont distants du premier bâtiment respectivement de 27 mètres et 53 mètres.

Le troisième PEI est distant de 80 mètres.

En supplément des PEI 124 et 70 déjà implantés dont le débit respectif est de 124 et 141  $m^3$ /h en entrée de projet.

En conséquence la défense extérieure contre l'incendie existante (ou prévue) est suffisante

- Le premier point d'eau incendie (PEI) devra être implanté à 100 mètres maximum de l'entrée principale du bâtiment à défendre (ou de la cellule la plus défavorisée) par rapport à la voie accessible au secours. Cette distance doit être mesurée en empruntant l'axe des chemins et des voies nécessairement utilisés par les sapeurs-pompiers pour l'établissement des tuyaux d'incendie

Les autres PEI nécessaires pour obtenir le volume d'eau total requis devront être distants entre eux de 150 mètres maximum. Cette distance doit être mesurée en empruntant l'axe des chemins et des voies nécessairement utilisés par les sapeurs-pompiers pour l'établissement des tuyaux d'incendie. Tous les PEI doivent être implantés à une distance maximale de 400 m du bâtiment.

Ces Points d'Eau Incendie (PEI) devront répondre en tous points aux prescriptions techniques de l'annexe 1 (guide départemental des caractéristiques et d'aménagement des PEI) du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie en vigueur et de ses annexes.

Le maître d'ouvrage devra s'assurer que le réseau de distribution de l'eau est effectivement en mesure d'assurer aux poteaux ou bouches incendie le débit requis en simultané sous une pression dynamique de 1 bar minimum.

#### Réception et contrôle des Points d'Eau Incendie.

- Pour les installations nouvelles, déterminer l'emplacement des points d'eau incendie après consultation SDIS.
- En cas d'installation d'un ou de points d'eau naturel ou artificiel, faire réceptionner les nouveaux aménagements par un représentant du SDIS et transmettre une copie de la fiche de réception (*annexe 4 du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur*) au service DECI du SDIS 34 « [pei@sdis34.fr](mailto:pei@sdis34.fr) »
- En cas d'installation d'un poteau ou bouche d'incendie, transmettre une copie de la fiche de réception (*annexe 4 du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur*) au service DECI du SDIS 34 « [pei@sdis34.fr](mailto:pei@sdis34.fr) » (cf. § 7 de la norme NF S62-200 complétée du relevé du débit constaté à la pression dynamique de 1 bar).
- Le(s) point(s) d'eau incendie devra(ont) faire l'objet d'un contrôle technique au maximum tous les 3 ans.

## **5 ORGANISATION DE LA DEFENSE INTERIEURE CONTRE L'INCENDIE et DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES**

Le Maître d'ouvrage devra respecter en tous points les obligations et disposition applicables aux lieux de travail mentionnées notamment aux titres I et II du livre 2 de la quatrième partie du Code du travail." (Ajout du livre 2 de la 4ème partie)

## **6 PRISE EN COMPTE DU RISQUE LIÉ À L'INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE**

Le projet prévoit la mise en place de panneaux solaires à cellules photovoltaïques en toiture des bâtiments.

Le risque d'électrisation des intervenants, par exemple, lors de l'extinction d'un sinistre dans le bâtiment ne peut être supprimé (Tension pouvant entraîner le décès < 30 mA).

Ces installations devront répondre en tout point aux prescriptions du guide technique du SDIS 34 relatif aux installations photovoltaïques téléchargeables sur le site du SDIS 34 ([www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)) à savoir :

- Réaliser l'installation photovoltaïque conformément aux dispositions réglementaires applicables au bâtiment concerné en matière de prévention contre les risques d'incendie et de panique (notamment l'accessibilité des façades, désenfumage, stabilité au feu...)
- S'assurer que l'ensemble de l'installation est conçu en matière de sécurité selon les préconisations du guide UTE C15-712, et du guide pratique réalisé par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) avec le syndicat des Energies Renouvelables (SER) baptisé " *Spécifications techniques relatives à la protection des personnes et des biens dans les installations photovoltaïques raccordées au réseau* " (23 janvier 2012). Et notamment prendre toutes les dispositions pour éviter aux intervenants des services de secours tout risque de choc électrique au contact d'un conducteur actif de courant continu sous tension.  
Cet objectif peut notamment être atteint par les dispositions suivantes :
  - Un système de coupure d'urgence de la liaison DC est mis en place, positionné au plus près de la chaîne photovoltaïque, piloté à distance depuis une commande regroupée avec le dispositif de mise hors-tension du bâtiment ;
  - Les câbles DC cheminent en extérieur (avec protection mécanique si accessible) et pénètrent directement dans chaque local technique onduleur du bâtiment ;
  - Les onduleurs sont positionnés à l'extérieur, au plus près des modules, sur le toit si possible ;
  - Positionner une coupure générale simultanée de l'ensemble des onduleurs de façon visible à proximité du dispositif de mise hors tension du bâtiment et l'identifier par la mention : " Attention – Présence de deux sources de tension : 1- Réseau de distribution ; 2- Panneaux photovoltaïques " en lettres noires sur fond jaune
- S'assurer que la capacité de la structure porteuse du bâtiment est apte à supporter la charge rapportée par l'installation photovoltaïque
- Signaler les emplacements des locaux techniques onduleurs sur les plans affichés destinés à faciliter l'intervention des secours.
- Apposer le pictogramme dédié au risque photovoltaïque :
  - À l'extérieur du bâtiment à l'accès des secours
  - Aux accès des locaux abritant les équipements techniques relatifs à l'énergie photovoltaïque
  - Sur les câbles DC tous les 5 mètres

**Dans tous les cas, il est rappelé qu'en présence de tension électrique permanente, aucune action de lutte contre le foyer principal d'incendie ne pourra être menée.**

## **9 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS et/ou TECHNOLOGIQUES**

Cet avis est rendu par le SDIS sans préjuger des avis des services compétents en matière de respect du droit des sols et de prise en compte des risques naturels et/ou technologiques. Ainsi, les prescriptions du SDIS citées ci-avant pourraient être aggravées si nécessaire.

0-0-0-0-0-0-0-

**AVIS TECHNIQUE du SDIS**

Suite à l'étude réalisée, le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault émet un **AVIS FAVORABLE** au projet présenté.

Cependant il conviendra de transmettre au pétitionnaire l'ensemble des recommandations émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault.

Le chef du Groupement  
de la Planification Opérationnelle  
Lieutenant-Colonel Laurent CARRILLO



Montpellier  
Méditerranée  
Métropole

Pérols, le 20 août 2024,

Objet : Projet LOT N°13 ZAC Charles Martel Extension  
PC 34337 24 V0021

### Avis du Pôle Territorial Littoral

#### Voirie

Le projet impacte le futur espace public métropolitain constitué par les voiries de la ZAC en cours de création et réalisé par la SERM.

Une visite du site avec le gestionnaire voirie du pôle est à organiser à la demande du pétitionnaire (voir Généralités).

Un état des lieux (constat d'huissier à réaliser au droit du projet chaussée, trottoirs, piste cyclable et espaces verts) est à fournir avant le démarrage des travaux de construction (voir Généralités).

#### Pluvial

Le bassin de la ZAC est dimensionné pour recevoir les eaux des parcelles du projet.

#### 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@montpellier.fr](mailto:cellule-ing.littoral@montpellier.fr)

### Avis favorable avec prescriptions

Responsable Pôle Territorial Littoral  
Éric Lauer

Cellule Ingénierie  
Didier Borie



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 Nellie DUCATEZ

**AUTORISATION DES  
DROITS DU SOL**  
**Avis du Service Eau et  
Développement Urbain**

REFERENCE :	PC24V0021	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	ADAGES	Parcelle :	AS13-14-25-26-27-28
Adresse pétitionnaire :	125 rue Clément François Prunelle 34790 Grabels	Adresse de la construction :	Lot 13 ZAC Charles Martel 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	31/05/2024 MAIRIE 10/06/2024 RÉGIE	Zone PLU	AUE
PFAC : OUI Taux 19.25% (délibération 3M n°M2020-387)	PUP/ZAC <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI		Classification DECI : <b>2:105.2.150</b>
<b>Projet : Construction d'un établissement ou service d'aide par le travail (bâtiment administratif, entrepôt logistique, ateliers industrielle et d'entretien des espace verts) de 2355m<sup>2</sup> de SDP.</b>			

**ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau existant :

Voie créée par la ZAC Charles Martel extension

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°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 sera sous la forme d'un forfait en fonction de la surface de plancher pour les activités ou les commerces, ou du type d'activités.

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 :**

La parcelle est actuellement desservie par un réseau d'eaux usées.

Deux branchements sont prévus afin de raccorder le projet afin de raccorder chaque bâtiment.

Les raccordements du lot sur les boîtes de branchement ne pourront être autorisés qu'une fois que la Régie aura délivré la conformité du réseau d'eaux usées à l'aménageur de la ZAC en charge des travaux en cours.

Le pétitionnaire devra respecter les branchements d'eaux usées prévus par la fiche de lot de l'opération.

**Au vu du projet, un branchement doit être supprimé. Les travaux nécessaires doivent être prévus à cette fin.**

**Sur le domaine privé :**

Les réseaux intérieurs seront de type séparatif, de diamètre 200mm en fonte et les regards de visite seront en diamètre 1000mm. La réalisation et la pose des ouvrages d'assainissement d'eaux usées devront être conformes au guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

Avant tout lancement de DCE, un dossier précisant les tracés, les profils en long des collecteurs, leur nature, la qualité des ouvrages et les matériaux utilisés devront être remis pour validation à la Régie par mail à eau-urbanisme@regiedeseaux3m.fr. Le pétitionnaire devra s'assurer de la cohérence entre les cotes FE du branchement et du réseau interne projetés.

Il est rappelé au pétitionnaire qu'en l'absence des validations en phase étude et travaux de la Régie, aucun raccordement sur les réseaux d'eaux usées ne seront autorisés.

Chaque habitation devra posséder sa propre boîte de branchement. Elle sera mise en place sur le domaine privé collectif en limite du domaine privé.

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

**Avis sur la DAACT :**

Il est rappelé que le réseau d'eaux usées gravitaire et les ouvrages annexes créés (y compris en domaine privé) devront obligatoirement faire l'objet :

- D'un test d'étanchéité à l'air ou à l'eau (totalité du réseau y compris regards et branchements).
- D'un plan de récolement.
- D'une inspection par caméra.
- Le procès-verbal de conformité du branchement.

Ces prestations de contrôle devront être réalisées conformément aux préconisations du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux et par une entreprise indépendante de celle ayant effectuée le chantier. La Régie se réserve la possibilité d'envoyer un de ses représentants lors de ces essais.

L'ensemble des résultats de ces contrôles devra être remis pour validation à la Régie. L'absence d'un ou des éléments ci-dessus entraînera l'impossibilité de se raccorder au réseau d'eaux usées public.

**EAU POTABLE**

**Le projet est-il desservi par un réseau existant ?**

oui  non

**Si desservi, situation du réseau existant :**

Voie créée par la ZAC Charles Martel extension

**Sur le domaine public :**

La parcelle est actuellement desservie par un réseau d'eau potable.

Un branchement est prévu afin de raccorder le projet.

Les raccordements du lot sur les branchements existants seront autorisés après que la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole aura délivré la conformité du réseau d'eau potable à l'aménageur de la ZAC en charge des travaux en cours.

Le pétitionnaire devra respecter les branchements d'eau potable prévus par la fiche de lot de l'opération.

**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 <b>OUI</b>	Référence de l'avis du SDIS : <b>I337.00015</b>
<b>Besoin en eau :</b> Dans son avis datant du 27/06/2024, le SDIS classe ce projet en risque courant particulier (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34). La quantité d'eau minimale requise est de 210m <sup>3</sup> utilisable en 2 heure, soit un débit de 105m <sup>3</sup> /h. Ce débit minimum doit être fourni par l'intermédiaire de 2 PEI (Point Eau Incendie) sous une pression dynamique maintenue à 1 bar. Le premier PEI doit être situé à moins de 150m de l'entrée du bâtiment le plus défavorisé et le second à 200m du premier.	
<b>Adéquation Besoin / Equipements :</b> Après analyse du dossier, les futurs poteaux incendie créés par l'aménageur de la ZAC Charles Martel extension seront en mesure d'assurer une sécurité incendie conforme aux normes légales en vigueur.	

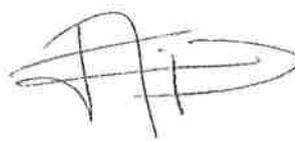
#### AVIS :

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 02/08/2024

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



**Chef de service**

Eau et Développement urbain

**Alix JEANJEAN**





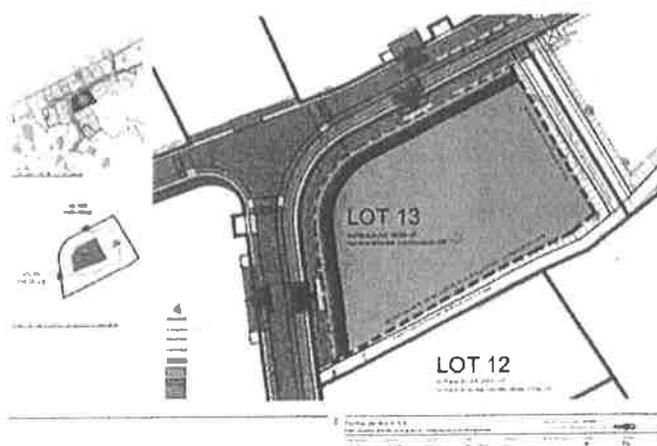
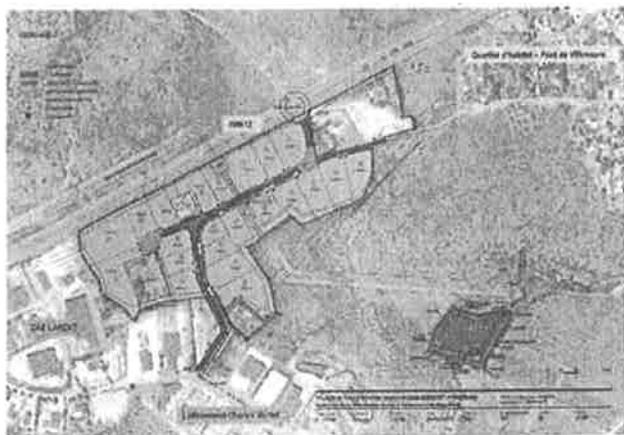
**ADAGES**  
125 Rue Clément François Prunelle  
34 790 GRABELS

## ATTESTATION

N/Réf : MMA/GMA - 2024.0034  
Objet : **ZAC CHARLES MARTEL Extension**  
Cession lot 13 ESAT

Je soussigné Cédric GRAIL, Directeur Général de la SERM, Etoile Richter, 45 place Ernest Granier, 34000 MONTPELLIER,

Atteste sur l'honneur que le lot 13 est issu du regroupement des lots 15 / 16 et 17 du plan de masse du dossier de réalisation de la ZAC CHARLES MARTEL EXTENSION tel que figurant ci-dessous :



Fait à Montpellier, le 12 juillet 2024  
Pour servir et valoir ce que de droit

Le Directeur Général **Cédric GRAIL**  
Le Directeur de  
**Cédric TEL-BOÏMA**  
l'Aménagement,  
de la Construction  
et du Renouveau  
Urbain





PC 34 33724V 0021

Ville de Villeneuve-Les-Maguelone  
ZAC Charles Martel extension

Ville de Villeneuve-Les-Maguelone  
ZAC Charles Martel extension – LOT 13



AVIS sur PC du 23 avril 2024

ZAC Charles Martel extension

Maîtrise d'ouvrage : SERM

Architecte coordonnateur : super8 (anciennement forma6)

LOT13 - ESAT

Maîtrise d'ouvrage : Adage

Architecte : ARC&amp;types

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	REMARQUES SUR ESQUISSE
Fiche de lot	RAS
Composition urbaine	<p><b>Implantation des constructions</b> RAS</p> <p><b>Vitrine urbaine</b> RAS</p>
Expression architecturale	<p><b>Façades</b> RAS</p>
Aménagements extérieurs et paysagers	<p><b>Le traitement des limites</b></p> <p>le plan de masse PC02c est à compléter au niveau de la <b>légende des espaces verts</b> : il est nécessaire de différencier le traitement paysager conformément à la fiche de lot (vitrine paysagère dans le recul de 5.00m). Sur le plan la vitrine paysagère est uniquement indiquée en surface enherbé. la notice descriptive (PC4) le décrit correctement dans le paragraphe « Aménagement extérieur et paysager », il faut donc que le plan de masse soit en cohérence. (cf annexe jointe)</p> <p><b>La servitude BRL</b> RAS</p> <p><b>La servitude réseaux</b> RAS</p>
Prescriptions environnementales	Pour mémoire : se référer au chapitre correspondant dans le CPAUPE

ANNEXE

