

2024URBA150

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 05/08/2024 Affichée le 29/08/2024		N° PC 34337 24 V0009M01 AT 34337 24M0002
Par	SCI GABANDY SIRET 95339348500016 Représenté par DA SILVA Marion Demeurant à 655 Avenue de Mireval 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Modification : Modification de l'inclinaison des toitures (25% à 30%). Murets de clôtures en limites séparatives. Modification de la porte d'entrée de la crèche. Modification de la porte vitrée du logement. Ajout d'une trappe d'accès aux combles techniques. Modification de l'emplacement du bassin de rétention. Modification de la teinte des poteaux (acier thermolaqué RAL 7016)	
Sur un terrain sis	655 Avenue DE MIREVAL 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AK 01	

**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** 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** le Permis de construire initial délivré le 09/12/2024 au bénéfice de madame DA SILVA Marion ;
- Vu** la demande de permis modificatif présenté par la SCI GABANDY représentée par Madame DA SILVA Marion, pour le projet décrit dans la demande susvisée ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 04/09/2024 ; ci-joint annexé ;
- Vu** la réponse des services d'ENEDIS en date du 09/09/2023 ; ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis favorable de la Commission d'Arrondissement dématérialisée de Montpellier pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 08/10/2024 ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UDa au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en zone 4b du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).

**Considérant** le projet consiste en la modification de l'inclinaison des toitures (25% -> 30%) ; modification des murets de clôtures en limites séparatives ; modification de la porte d'entrée de la crèche ; modification de la porte vitrée du logement ; ajout d'une trappe d'accès aux combles

techniques ; modification de l'emplacement du bassin de rétention ; modification de la teinte des poteaux (acier thermolaqué RAL 7016) ;

**Considérant** que pour une demande de modification d'un permis délivré en cours de validité le nom du demandeur doit être le même que celui du permis original ;

**Considérant** que sur le permis PC 34337 24V0009 initial, déposé le 09/02/2024 et autorisé le 01/07/2024 est mentionné comme demandeur Madame DA SILVA Marion et que la demande de modification du permis déposée le 05/08/2024 mentionne elle la SCI GABANDY comme demandeur ;

**Considérant** qu'aucun transfert de permis de construire n'a été demandé à ce propos ;

**Considérant dès lors** que la demande de modification susvisée faite par SCI GABANDY n'est pas recevable ;

**Considérant** que la demande de modification du permis de construire ne mentionne pas : l'ajout d'une souche d'extraction en toiture ainsi que la modification d'un portillon ;

**Considérant** que les hauteurs de clôtures mentionnées sur la coupe CC et la coupe DD ne sont pas cohérentes ;

**Considérant dès lors** que le dossier présente des incohérences et qu'il ne peut donc être vérifié le respect de l'ensemble du règlement de la zone UD ;

**Considérant** l'article UD04 « Desserte par les réseaux » 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. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.* »

**Considérant** qu'il a été demandé de déplacer le bassin de rétention dans le vide sanitaire ;

**Considérant** l'étude de ruissèlement portée à la connaissance de la commune par le service Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) de la Métropole de Montpellier (GEMAPI) qui indique concernant la gestion des eaux pluviales que : « *la modification du dispositif de compensation n'est pas satisfaisante* ». Car en effet, « *d'après les plans et la notice de gestion des eaux pluviales, la cote fil d'eau du bassin et du raccordement au réseau pluvial public est à 14.13m NGF, il ne peut y avoir d'évacuation gravitaire à la même altimétrie* ». De plus, « *si l'orifice de fuite est situé au niveau du fil d'eau du bassin, le volume de rétention sera entièrement un volume mort qui ne pourra être vidangé.* » de surcroît, « *la surverse ne doit pas être raccordée au réseau pluvial.* ». Également, l'étude notifie que le dispositif de rétention devait « *collecter l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées hors bâtiment (accès et parking)* » de manière gravitaire vers le bassin de rétention. Enfin, l'avis mentionne qu'en l'état le projet nécessite de « *fournir une coupe au droit de l'évacuation du débit de fuite et/ou de la vidange* » afin s'assurer du bon traitement des eaux pluviales ;

**Considérant** que le projet indique que le fond du bassin de rétention a une hauteur de 13,58 NGF pour une hauteur de rétention de 55 cm, avec un fil de l'eau du bassin indiqué à 14,13 NGF. De plus, le projet mentionne également sur la « notice gestion eaux pluviales » un caniveau censé recueillir les eaux pluviales du parking et de l'accès piéton. Cependant, celui-ci est identifié sur plan en amont de la surface qu'il doit drainer à une hauteur de 14,13 NGF ;

**Considérant** qu'il n'est pas avéré que le caniveau précédemment cité et situé en amont du bassin de rétention puisse exercer la fonction de surverse de celui-ci, comme indiqué sur le plan des réseaux après modification. En effet, celui-ci étant positionné plus haut que le fil de l'eau du bassin indiqué à 14,13 NGF sur le plan ;

**Considérant** qu'il n'est pas fait mention dans le dossier en aval du parking d'un quelconque dispositif de récupérations des eaux pluviales susvisées ;

**Considérant** que le dossier ne présente pas de « coupe au droit de l'évacuation du débit de fuite et/ou de la vidange » afin de s'assurer du bon traitement des eaux pluviales tel que le préconise l'étude du service GEMAPI de la Métropole de Montpellier cité plus haut ;

**Considérant** que le dossier ne comporte pas de plan de gestion des eaux pluviales permettant de vérifier que la collecte de l'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées hors bâtiment soient bien acheminées vers le dispositif de collecte ;

**Considérant dès lors** que le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet aux articles susvisés ;

**Considérant** l'article UD04 « Desserte par les réseaux » 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. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite. »

**Considérant** que l'article 4.3.3 du règlement du Schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) du Plan Local d'Urbanisme impose une rétention des eaux pluviales à hauteur de 160 litres par mètres carrés imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 45 l/s/ha aménagé ; pour la zone 4b ;

**Considérant** que la vidange de la cuve de rétention doit être effectuée avant et après chaque épisode pluvieux ;

**Considérant** que le projet mentionne un bassin de rétention de 73,35m<sup>3</sup> et que suite à la demande de permis modificatif susvisé, il n'est plus fait mention dans le dossier, ni sur les plans d'une quelconque pompe de relevage et qu'ainsi il n'est donc plus possible de s'assurer de la vidange de l'ouvrage avant et après un épisode orageux ;

**Considérant dès lors** que le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet aux articles susvisés ;

### ARRETE :

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

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le  
Par délégation du Maire,

**30 OCT. 2024**

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



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2121-2 du code général des collectivités territoriales.

**Délais et voies de recours contre le présent arrêté :** le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.