

2024URBA191

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 28/10/2024		N° DP 34337 24V0177
Affichée le 05/11/2024		
Par	VICENTE SANTA CRUZ Marie	
Demeurant à	38 Rue des Pécheurs 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Création d'une clôture maçonnée, d'un portillon et d'un portail coulissant en ferronnerie	Destination : Clôture
Sur un terrain sis	38 Rue des Pécheurs 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AI 169, AI 168	

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 l'architecte des bâtiments de France en date du 08/11/2024 ; ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 26/11/2024 ; ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la création d'une clôture maçonnée, d'un portillon et d'un portail coulissant en ferronnerie ;

Considérant que le terrain d'assiette de situe en zone UA au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du monument historique Eglise Saint Etienne ainsi qu'au sein de la zone 4a du Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial (SDAP) ;

Considérant l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine.* » ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 05/11/2024 qui indique que : « *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. 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 : - Dans ce site protégé, il convient de maintenir des teintes traditionnelles et caractéristiques du bourg afin d'éviter une banalisation des abords des monuments. Ainsi, le portail et le portillon seront de teinte grisée : vert, bleu, marron, bordeaux (teintes exclues : RAL 7016, RAL 7035, blanc, beige) ».*

Considérant l'article UA-4.2 du PLU qui dispose que : « *Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur* » ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création d'une clôture maçonnée surmontée d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit au mortier et à la chaux naturelle mais qu'il n'est pas indiqué comment le chantier sera organisé (protection au sol, déversement de résidus issus du chantier, etc) ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 22/11/2024 prescrivant dans le paragraphe voirie qu'une, protection attentive de l'espace public devra être mise en place pendant toute la durée des travaux afin d'éviter toute détérioration (revêtements de sol; mobilier urbain et mât éclairage public...).

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'article UA-4.2 du PLU qui dispose que : « *Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur* » ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création d'une clôture maçonnée surmontée d'un chaperon traditionnel en demi-lune enduit au mortier et à la chaux naturelle mais qu'il n'est pas indiqué comment le chantier sera organisé (protection au sol, déversement de résidus issus du chantier, etc) ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 22/11/2024 prescrivant dans le paragraphe traitement des façades que, dans le cadre du traitement de celles-ci, le pétitionnaire devra prendre des mesures préventives telles que la mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier et qu'aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et/ou dans le réseau pluvial y compris les caniveaux.

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant que l'article UA.3.1 du PLU édicte que : « *Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.* » ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un portail coulissant en ferronnerie donnant sur l'espace public sans indiquer un sens de stationnement de manœuvre pour entrer et sortir de la parcelle ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 22/11/2024 prescrivant dans le paragraphe voirie que, le portail étant implanté en limite de parcelle, avec une visibilité faible non seulement pour le pétitionnaire mais aussi pour les usagers circulant dans la rue, les manœuvres de sortie des véhicules doivent se faire impérativement en marche avant ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'article UA.4 « 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 le règlement du Schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) du Plan Local d'Urbanisme mentionne à la partie 2 « Cadres et objectifs » et la sous partie 1.2 « Code civil » l'article 681 du Code civil indiquant que : "*Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur les fonds de son voisin*" et que « *de ce fait, la collectivité n'a pas d'obligation de collecte, d'évacuation ou de traitement des eaux pluviales issues des propriétés privées.* » ;

Considérant que le dossier fait état d'une descente de toit existante à l'angle de la façade sud de l'habitation présente sur la parcelle AI 168 et que la pose de la clôture maçonnée pourrait engendrer son déplacement afin que le projet soit techniquement réalisable ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 22/11/2024 prescrivant dans le paragraphe pluvial que, les descentes de toit existantes devront être redirigées vers la parcelle ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet aux articles susvisés mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'avis du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole qui émet des prescriptions concernant la domanialité, la voirie, et les généralités en date du 22/11/2024 prescrivant dans le paragraphe domanialité que, compte tenu de la difficulté de définir les limites exactes entre le domaine privé et public du fait de l'absence de clôtures, un bornage est à réaliser avant les travaux afin de garantir ces limites. Ledit avis mentionne également dans le paragraphe voirie que, du fait de l'aménagement récent (2021) du domaine public aux abords de la parcelle privée, il est demandé la réalisation d'un constat d'huissier avant le démarrage des travaux. Enfin, le paragraphe généralités du même avis, mentionne que, 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. Le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du Pôle Territorial Littoral avant le démarrage des travaux à cellule-ing.littoral@montpellier3m.fr ;

ARRETE :

ARTICLE 1: Il n'est **pas fait opposition** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter strictement les prescriptions des articles 2 et 3.

ARTICLE 2: L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France ci-après : le portail et le portillon seront de teinte grisée : vert, bleu, marron, bordeaux (teintes exclues : RAL 7016, RAL 7035, blanc, beige) ».

ARTICLE 3 : L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des **prescriptions émises par le Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole** et notamment que :

- un bornage est à réaliser avant les travaux afin de garantir ces limites, du fait de l'aménagement récent (2021) du domaine public aux abords de la parcelle privée ;
- la réalisation d'un constat d'huissier avant le démarrage des travaux est demandé ;
- une protection attentive du domaine public sera mise en place pendant toute la durée des travaux afin d'éviter toute détérioration (revêtements de sol; mobilier urbain et mât éclairage public...);
- les manœuvres de sortie des véhicules devront se faire impérativement en marche avant.

- dans le cadre du traitement des façades, le pétitionnaire devra prendre des mesures préventives telles que la mise en place de protection au sol avant tout démarrage des travaux sur l'emprise du chantier et aucun déversement de résidus issus du chantier ne sera effectué sur le domaine public et/ou dans le réseau pluvial, y compris les caniveaux ;
- les descentes de toit existantes devront être redirigées vers la parcelle et que le pétitionnaire devra se rapprocher des services GEMAPI pour avis sur la compensation à mettre en œuvre ;
- 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. Le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du Pôle Territorial Littoral avant le démarrage des travaux à cellule-ing.littoral@montpellier3m.fr ;

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le
Par délégation du Maire

1 0 DEC. 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.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Durée de validité de la déclaration : conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme l'autorisation est périmée 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 de la décision de non opposition est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément à l'article R424-21 du code de l'urbanisme, la décision de non opposition peut être prorogée 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) de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir : 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 : l'autorisation n'est définitive 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) de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation 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.