

2024URBA200

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 29/07/2024	Complétée le 17/09/2024	N° PA 34337 24 V0002
Affichée le 09/08/2024		
Par	SAS NAVANA INVEST	
N°SIRET	95253563100016	
Demeurant à	6 plan des Treilles 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Représenté par	Monsieur Laurent CAVALIER	
Pour	Création de quatre lots dont un déjà bâti	
Sur un terrain sis	98 chemin de la Mosson VILLENEUVE LES MAGUELONE	
Parcelle	AM0041	

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 (PLU) approuvé ;
- Vu** le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) approuvé ;
- Vu** le Schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) approuvé ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 17 septembre 2024 ;
- Vu** la réponse du service Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault en date du 09 août 2024 ;
- Vu** la réponse du service départemental d'incendie et de secours 34 en date du 06 septembre 2024 ;
- Vu** l'avis réputé favorable du service ENEDIS Accueil Urbanisme ;
- Vu** la consultation de la Direction de la Propreté et de la Valorisation des Déchets/Aménagements Collecte et Nettoyement en date du 08 août 2024 ;
- Vu** la consultation du Pôle territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 08 août 2024 ;
- Vu** la consultation du Service eau et développement urbain en date du 08 août 2024 ;

**Considérant** que le projet porte sur la création de quatre lots dont un déjà bâti et d'un accès principal des lots à créer sur la parcelle cadastrée AM0041 de la commune de Villeneuve-les-Maguelone ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UDa du PLU, en zone blanche du PPRi et en zone 4a du SDAP ;

**Considérant** que l'article UDa-3.2) du PLU dispose que « aucune voie automobile ne doit avoir une plateforme d'une largeur inférieure à 7 mètres » ;

**Considérant** que le projet consiste, notamment, à la création d'un accès principal des lots à créer ;

**Considérant** qu'au vu des plans versés au dossier, notamment le plan masse projeté, cet accès a une largeur de 4,50 mètres ;

**Considérant** dès lors que le projet ne respecte pas l'article UDa-3.2) du PLU ;

**Considérant** que l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme énonce 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'article UDa-4.2) du PLU dispose 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'au vu des plans versés au dossier, notamment le plan dit PA8b et la notice programme des travaux, les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle par la mise en place de rétention en toiture et en cuve enterrée pour un volume total de 99 m<sup>3</sup> ;

**Considérant** que ce volume ne prend pas en compte l'imperméabilisation créée par l'accès créé ;

**Considérant dès lors** que le projet ne respecte pas l'article UDa-4.2) du PLU ;



**ARRETE :**

**ARTICLE UNIQUE** : Le permis d'aménager est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **13 DEC. 2024**

Par délégation du Maire

**Léo BEC**  
Conseiller municipal délégué à l'urbanisme  
et à la dynamique économique



*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*

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.

9362410

SERVICE MUTUALISE DU COURRIER 11  
ARRIVEE  
PJ non dématérialisées  
10 SEP. 2024  
VILLE DE MONTPELLIER  
MONTPELLIER MEDITERRANÉE METROPOLE



SERVICE DEPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Département de l'Hérault

Le directeur départemental

à

DUA/DSMT  
SERVICE DROITS DES SOLS  
50 PLACE ZEUS  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2

SERVICE MUTUALISE DU COURRIER 10  
ARRIVEE  
10 SEP. 2024  
VILLE DE MONTPELLIER  
MONTPELLIER MEDITERRANÉE METROPOLE

Vailhauquès, le 06 septembre 2024

Affaire suivie par : FD/FM/JR

MMM DUA/DSMT  
11.09.2024

**NOS REF :** GPRB  
**VOS REF :** PA 34 337 24 V0002  
**N°DEPART :** 3491

**Objet :** Demande d'avis technique du SDIS – « autorisations d'urbanisme ».  
**Réf. :** Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit  
Arrêté préfectoral n°2020-10-DS-0762 du 20/10/2022 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.  
Arrêté du 31 janvier 1986 portant Règlement de sécurité contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation.

**P. Jointe :** un dossier en retour.

Par courrier cité en référence vous avez sollicité le SDIS dans le cadre de la procédure de délivrance d'une autorisation d'urbanisme.  
En application de la loi du 17 mai 2011 sur la simplification administrative, nous vous informons que le SDIS n'émet plus désormais d'avis technique sur ce type de projet.

En effet, le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI), validé par arrêté préfectoral, détaille les prescriptions du SDIS en matière :  
- d'accessibilité des engins d'incendie et de secours  
- de ressources en eau pour la lutte contre les incendies.

Ainsi, pour ce projet, il convient à l'autorité de police délivrant l'autorisation d'urbanisme de vérifier si le maître d'ouvrage ou le porteur de projet respecte bien en tous points :

- Pour l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie :
  - La grille de couverture (page 20 du RDDECI cas n°4) des bâtiments d'habitation. (habitations en bandes ou bourgs de village quelle que soit la surface, ou lotissement à partir de 3 lots et sans macrolots)

Pour le directeur et par délégation,

Groupement Prévention  
des Risques Bâtementaires  
Chef du service Prévision Technique Bâtementaire  
SDIS de l'Hérault  
Capitaine Franck MUNOZ





# MINISTÈRE DE LA CULTURE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Dossier suivi par : EMMA Cathy

Objet : demande de Plat'AU - PERMIS D'AMENAGER

---

Numéro : PA 034337 24 V0002 U3401

Adresse du projet : 98 Chemin de la Mosson 34750 Villeneuve-  
lès-Maguelone

Déposé en mairie le : 29/07/2024

Reçu au service le : 09/08/2024

Nature des travaux: Lotissement usage d'habitation

Demandeur :

SAS NAVANA INVEST représenté(e) par  
Monsieur CAVALIER Laurent

6 Plan des Treilles

34750 Villeneuve-lès-Maguelone  
FRANCE

---

Cet immeuble n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique. Par conséquent, les articles L621-30, L621-32 et L632-2 du code du patrimoine ne sont pas applicables et ce projet n'est pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Cependant, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

L'architecte des bâtiments de France ne se prononce pas sur ce projet et laisse l'instruction à l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement  
par Cathy EMMA  
Le 09/08/2024 à 13:54

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

**ANNEXE :**

Église Saint-Étienne située à Villeneuve-les-Maguelone

