

2024URBA177

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 21/06/2024	Complétée le 15/10/2024	N° PC 34337 24 V0027
Affichée le 08/10/2024		
Par SIRET Représenté par	Les Genets 466 94838691700017 DIEZ Remy	
Demeurant à	1 rue René Melin Le moulin de Pascale 34670 SAINT BRES	
Pour	Construction de 2 habitations avec garage et piscine comprenant la démolition d'une piscine et d'un bâti existant sur le terrain. Piscine inférieure à 10m ² . Permis valant division.	
Sur un terrain sis	466 rue des Genets 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT 508	

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 avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole, en date du 07/11/2024 ;
- Vu** la réponse d'ENEDIS, en date du 22/07/2024 ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées le 15/10/2024 ;

Considérant que le projet consiste en la construction de 2 habitations avec garage et piscine comprenant la démolition d'une piscine et d'un bâti existant sur le terrain. Permis valant division.

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UDb au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et au sein de la zone 4b du Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial (SDAP) ;

Considérant l'article UD-12.1 du PLU qui dispose 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* » ;

Considérant que les places de stationnement ne sont pas cotées et notamment au point le plus défavorable ;

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

Considérant l'article UD-7 du PLU concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui dispose que : « *Cette distance ne doit pas être inférieure à 3,00 mètres. Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes* :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

- 3) *A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.*
- 4) *Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3) » ;*

Considérant que le projet ne répond pas aux exceptions ci-dessus pour la partie bâtie entre l'habitation 2 et le garage 2 adossée à une partie non bâtie entre l'habitation 1 et le garage 1 ;

Considérant dès lors que le projet contrevient à l'article susvisé ;

Considérant l'article UD-4.2 du PLU qui 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.*

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 selon l'étude de ruissellement portée à la connaissance de la Commune par le service GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations) de Montpellier Méditerranée Métropole, une toiture végétalisée ne peut supporter que 10cm d'eau ;

Considérant que le projet prévoit une partie de la rétention d'eau en toiture végétalisée sur hauteur d'acrotère de 20cm notamment pour justifier de la rétention des eaux pluviales à hauteur de 160l/m² imperméabilisés ;

Considérant dès lors que le projet contrevient à l'article susvisé ;

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui 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 l'étude de ruissellement portée à la connaissance de la Commune par le service GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations) de Montpellier Méditerranée Métropole pour la noue au fond de la parcelle pour le lot n°1 qui indique que cette noue ne dispose pas de débit de fuite et ne peut pas s'évacuer sur le domaine public et par conséquent, cela entraîne un risque d'auto-inondation de la construction si son stockage n'est pas suffisant pour ne pas déborder avant une pluie notamment centennale ;

Considérant qu'il n'est pas possible d'émettre des prescriptions telles que surélévation du plancher de la villa vu la distance d'implantation par rapport à la limite séparative en l'état et par conséquent, doit être refusé ;

Considérant l'article UD-4.2 du PLU qui dispose que : « *Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone » ;*

Considérant l'avis de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée, en date du 07/11/2024, qui mentionne que « *contrairement au plan de masse présenté, l'habitation 1 ne peut se raccorder sur la même boîte de branchement que l'habitation 2* » ;

Considérant dès lors que le projet contrevient à l'article susvisé ;

Considérant l'article UD-4.1 du PLU qui dispose que : « *Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.)* » ;

Considérant l'avis de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée, en date du 07/11/2024 qui mentionne que : « *contrairement au plan de masse présenté, l'habitation 1 doit créer un branchement sur le domaine public* » ;

Considérant dès lors que le projet contrevient à l'article susvisé ;

Considérant l'article UD-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 sur les bâtis et les clôtures la pose d'un enduit mais qu'il n'est pas indiqué comment le chantier sera organisé (protection au sol, déversement de résidus issus du chantier, etc) ;

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

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,

29 NOV. 2024

Thierry TAMBOUY
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.

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.