

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

2024URBA198

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION |   | Référence dossier :                                    |
|--|---|--|
| Déposée le <b>08/08/2024</b>             | Complétée le 06/09/2024 et le 21/10/2024  | N° <b>PC 34337 24 V0029</b><br><b>AT 34337 24M0012</b> |
| Affichée le <b>09/08/2024</b>            |   |  |
| Par                                      | SCI M VILLENEUVE  |  |
| SIRET                                    | 95241499300024  |  |
| Représenté par                           | HAMADACHE Malik   |  |
| Demeurant à                              | 108 rue des Fusains,<br>34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE  |  |
| Pour                                     | Réaménagement d'un bâtiment artisanal, abritant à l'achat quatre logements et un local commercial. Les logements sont conservés en l'état et non modifiés, le local commercial sera réaménagé et abritera une société de location et de vente de matériel médical. A ce titre, et afin de satisfaire aux besoins fonctionnels de l'établissement, deux extensions sont prévues à l'est et au sud du bâtiment. Des percements seront créés en façade Nord et Est. Des ouvertures seront supprimées en façade Nord. Les espaces extérieurs seront repris de sorte à satisfaire aux normes PMR, et au PLU. |  |
| Sur un terrain sis                       | 108 rue des Fusains<br>34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE   |  |
| Parcelle(s)                              | AL0120 , AL0569   |  |

**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** les pièces complémentaires déposées en date du 06/09/2024 et du 21/10/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Commission d'Arrondissement dématérialisée de Montpellier pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 22/10/2024 ; ci-joint annexé ;
- Vu** la réponse de la Sous-Commission Départementale de Sécurité en date du 23/08/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 04/09/2024 ; ci-joint annexé ;
- Vu** la réponse des services d'ENEDIS en date du 25/11/2024 ; ci-joint annexé ;

**Considérant** que le projet consiste au réaménagement d'un bâtiment artisanal, abritant à l'achat quatre logements et un local commercial. Les logements sont conservés en l'état et non modifiés, le local commercial sera réaménagé et abritera une société de location et de vente de matériel médical. A ce titre, et afin de satisfaire aux besoins fonctionnels de l'établissement, deux extensions sont prévues à l'est et au sud du bâtiment. Des percements seront créés en façade Nord et Est. Des ouvertures seront supprimées en façade Nord. Les espaces extérieurs seront repris de sorte à satisfaire aux normes PMR, et au PLU ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UEb au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, qu'il est concerné par la zone de servitude de canalisation A3 du même règlement et se situe au sein de la zone 4b du Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial (SDAP) ;

**Considérant** que le l'article UE.11.1 du PLU édicte que : « *Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.* »

*Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. »*

**Considérant** que le projet prévoit des extensions sous la forme de deux structures en containers, à façades métalliques en rez-de-chaussée de couleur RAL 7037, non enduites alors que la façade du bâtiment principal est mentionnée comme enduite ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé ;

**Considérant** que le l'article UE.11.2 du PLU édicte que : « *Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.* » ;

**Considérant** que le projet mentionne un toit plat pour les deux extensions créées alors que le toit du bâtiment principal est pour sa part à deux pentes et en tuiles ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé ;

**Considérant** que le l'article UE.11.3 du PLU édicte que : « *Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.* » ;

**Considérant** que le projet prévoit la pose de panneaux photovoltaïques en surimposition de la toiture existante et qu'il n'est pas précisé l'espace entre les panneaux et la toiture ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions de l'article susvisé ;

**Considérant** que l'article UE12.1 du PLU dispose qu'il est exigé : pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel, 2 places de stationnement par logements et pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

**Considérant** que le dossier fait état de la conservation de trois logements à usage d'habitation et de 381,8 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination commerciale ;

**Considérant** que le dossier ne fait état que de quatre places de parkings dédiées aux trois logements conservés alors que six sont nécessaires afin de répondre aux injonctions du PLU et qu'il n'est pas démontré que le nombre de places de stationnement répond aux attentes du PLU ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé ;

**Considérant** que l'article UE6.1 du PLU qui dispose qu'il est exigé que : « *les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 25,00 mètres par rapport à l'axe des voies départementales ; 10,00 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques* » ;

**Considérant** que le projet prévoit un local vélo clos en limite parcellaire avec la voie publique ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé ;

**Considérant** l'article 3-g du titre 1 « dispositions générales » du règlement du PLU qui mentionne que : « *Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme et mentionnées en annexes. À l'expiration d'un délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol. La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.* » ;

**Considérant** la servitude A3 zone de préemption canalisation d'eau brute mentionnée dans la liste des servitudes annexée au PLU qui prévoit : « *l'interdiction pour le propriétaire de terrains situés à l'intérieur des zones de servitudes, d'élever toute nouvelles construction, toute clôture fixe, toute plantation.* » ;

**Considérant** que le projet prévoit une zone deux roues avec portail et potentiellement fermeture de la zone au niveau dans ladite servitude ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respecte pas de l'article susvisé ;

**Considérant** l'article UE.13 du PLU qui dispose qu'une surface minimale doit obligatoirement être maintenue en pleine terre et que le pourcentage est défini dans les documents graphiques en fonction des zones et qu'il apparaît sur le plan de zonage du PLU que la parcelle se situe dans un secteur où une surface minimale de 20% du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre ;

**Considérant** que le projet ne fait pas état de la surface de pleine terre après travaux ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient aux dispositions de l'article susvisé ;

**Considérant** que l'article UE4.4 du PLU qui dispose qu'il est exigé que : « *les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.* » ;

**Considérant** que le projet ne définit pas les modalités de stockage des ordures ménagères ;

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

**Considérant** que l'article UE11.1 du PLU qui dispose qu'il est exigé que : « *les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement* » et aussi que « *tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement. Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.* » ;

**Considérant** que le projet prévoit que l'enduit des clôtures sera repris sans apporter pour autant d'informations sur son traitement ni sur sa couleur ;

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

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

**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** le projet se situe dans la zone ZP4b du Règlement Local de Publicité Intercommunal ;

**Considérant** que le projet semble faire état en façade sud d'une enseigne sans qu'il ne soit fait mention d'informations complémentaires à son propos ;

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

**Considérant** dès lors que le projet en l'état peut contrevenir au règlement susvisé ;

**Considérant** l'article UE04 « 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 le dossier ne présente aucun plan relatif à la notice hydraulique et que la localisation et la cotation des systèmes de stockages et d'acheminement des eaux pluviales ne sont pas mentionnées par le dossier. De même, que le dossier ne présente aucune fiche technique sur la rétention en question ;

**Considérant** que selon l'étude de ruissellement portée à la connaissance de la commune par le service Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) de Montpellier Méditerranée Métropole, précise également que le dossier ne contient pas de plan permettant de vérifier que les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées seront bien dirigées vers les casiers et que le débit de fuite sera raccordé gravitairement au réseau pluvial ;

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

**Considérant** que le projet prévoit un local vélo clos mais ne donne pas suffisamment d'informations sur sa composition et son traitement ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de s'assurer du respect de l'ensemble des articles de la zone UE du PLU ;

**ARRETE :**

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

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **13 DEC. 2024**  
Par délégation du Maire,

CB

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.

**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.

Enedis Accueil Urbanisme

DFAO/SDDS - Service urbanisme  
50 Place ZEUS - CS 39556  
34961 MONTPELLIER Cedex 2Courriel : **laro-urbanisme@enedis.fr**  
Interlocuteur : **SOUM Cécile**Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**  
**MONTPELLIER, le 25/11/2024**

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis **la** demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC03433724V0029 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 108, RUE DES FUSAINS  
34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE  
Référence cadastrale : Section AL , Parcelle n° 120-569  
Nom du demandeur : HAMADACHE MALIK

Nous vous informons que, **sur** la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement sans extension.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de **la** demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Cecile SOUM**



COMMISSION D'ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER  
POUR L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

Séance du mardi 22 octobre 2024

**AVIS DE LA COMMISSION****Établissement** : Commerce de matériel médical**Nature du projet** : Extension et aménagement d'un local existant**Référence** : PC 34337 24M0029**Catégorie** : 5**Commune** : VILLENEUVE LES MAGUELONE**Maître d'ouvrage** : SCI M VILLENEUVE – HAMADACHE Malik**Maître d'œuvre** : SARL ACT – MARTIN Claire

Après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré, et à l'issue du vote prévu par l'article 39 du décret 95-260, la commission d'arrondissement émet un avis :

Avis favorable

à la réalisation du projet

La Présidente



Y. BENAMARA





## COMMISSION D'ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER POUR L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

SEANCE DU 22 OCTOBRE 2024

### Etude de Dossier Rapport de présentation

|                    |  |
|--------------------|--|
| Affaire suivie par | BARRAUD Josiane<br>CASTELLANO Virginie |
|                    | 04 67 13 62 92                         |
|                    | 04 67 13 97 03                         |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Commune                    | VILLENEUVE LES MAGUELONE   |
| Dossier N°                 | PC34337 24M0029  |
| Demandé par                | SCI M VILLENEUVE - HAMADACHE Malik   |
| Etablissement              | Littoral médical   |
| Adresse de la construction | 108 Rue des Fusains  |
| Maître d'œuvre             | SARL ACT - MARTIN Claire   |
| Nature du projet           | Réhabilitation et extension d'un local commercial pour du matériel médical                 |
| Nature des travaux         | Extension, réhabilitation, création de volumes nouveaux, modification des accès en façades |
| Activités exercées         | Commerce   |
| Reçu en Mairie le          | 08/08/2024   |
| Complété le                | 21/10/2024   |

|   |           |                            |
|---|-----------|----------------------------|
| Effectif du public  | Personnel | 11                         |
| (maximum susceptible être admis par niveau)   | Public    | 10                         |
|   | TOTAL     | 23                         |
| Classement proposé (Type – Catégorie sous réserve de l'avis de la Commission de Sécurité) |           | 5 <sup>ème</sup> catégorie |

#### Textes applicables :

Loi n°2005-102 du 11 février 2005  
 Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006  
 Décret n°2007-1327 du 11 septembre 2007  
 Décret n°2014-1326 du 5 novembre 2014  
 Modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation.  
 Et les arrêtés s'y rapportant.

#### Composition du dossier :

- Plans cotés en 3 dimensions.
- Une notice accessibilité détaillée.
- Les éléments de détermination de l'effectif public reçu, au sens de la sécurité.
- La catégorie et le type d'établissement.

## Programme :

Le projet concerne le réaménagement d'un bâtiment artisanal existant en local commercial de vente de matériel médical sur la commune de Villeneuve les Maguelone.

Le bâtiment en R+1 comprend 4 logements et un local commercial. Les logements sont conservés en l'état et non modifiés, le local commercial sera réaménagé avec l'installation d'une société de location et de vente de matériel médical.

Deux extensions sont prévues à l'est et au sud du bâtiment.

## Constatations :

### 1 - Circulation extérieure :

L'accès véhicules s'effectue depuis la rue des Fusains.

L'accès piétons depuis la voirie est bien matérialisé sur les plans.

### Stationnement :

Le parc de stationnement comprend 10 places de stationnement dont 2 accessibles aux personnes handicapées soit plus de 2 % du nombre total de places prévues pour le public.

Les places PMR se situent à proximité de l'accès principal et reliées à celui-ci par un cheminement extérieur accessible.

Les dimensions des places PMR sont conformes (3.30m x 5.00m) et présentent un dévers inférieur à 2 %.

Un marquage au sol et une signalétique verticale sont prévus. Une sur longueur de 1.20m est matérialisée sur la voie de circulation afin de signaler la possibilité pour une personne en fauteuil roulant d'entrer ou de sortir par l'arrière de son véhicule.

Les places PMR se raccordent sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée principale.

### Cheminement :

Le cheminement extérieur se décompose de la manière suivante :

- cheminement depuis la place PMR
- cheminement depuis la voirie

Les cheminements extérieurs répondent aux exigences réglementaires.

Une signalétique est mise en place à l'entrée du terrain objet du projet ainsi qu'à proximité des places de stationnement et en chaque point du cheminement accessible où un itinéraire est donné.

Depuis l'accès à la parcelle, un portail d'une largeur de 3.80 m, est maintenu ouvert pendant les horaires d'activité de l'établissement.

Le revêtement du cheminement présente un contraste visuel et tactile (bande de guidage).

Le cheminement accessible est horizontal et sans ressaut.

Des pentes inférieures à 2% sont présentes.

La largeur minimale du cheminement accessible est de 1.50 m libre de tout obstacle.

Le dévers est inférieur à 2 %.

Les espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour sont positionnés à chaque choix d'itinéraire donné.

Le sol est non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue.

Le cheminement accessible croise un itinéraire emprunté par des véhicules et comprend un élément permettant l'éveil à la vigilance des piétons au droit de ce croisement, par un marquage au sol et une signalisation adaptée.

En tout point du cheminement extérieur accessible, une valeur d'éclairement de 20 lux est prévue.

### Accès au bâtiment :

Le niveau d'accès principal au bâtiment est situé en continuité avec le cheminement extérieur accessible.

L'entrée principale est facilement repérable (contraste visuel, éléments architecturaux ...).

Une porte d'entrée, avec 2 battants de 0.93 m, permet l'accès au bâtiment avec un ressaut de 2 cm. Les espaces de manœuvre de porte de part et d'autre sont conformes.

Les portes comportant une partie vitrée importante seront repérables ouvertes comme fermées à l'aide d'éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat et situés respectivement à des hauteurs de 1.10 m et 1.60 m.

## 2 - Circulation intérieure :

L'agencement intérieur permet une circulation d'1.40 m de large et plus. Des espaces de giration d'1.50 m sont prévus à chaque choix directionnel.

Les circulations intérieures comprennent une valeur d'éclairément de 100 lux.

Les locaux suivants sont accessibles au public :

- Banque d'accueil
- Surface de vente
- Bureau ergo / ortho / expo chaussures
- Sanitaires
- Cabine d'essayage

### Banque d'accueil :

Un point d'accueil est situé à proximité de l'entrée.

Une banque d'accueil est accessible aux PMR et comprend les caractéristiques suivantes : 0.80 m de hauteur totale, 0.75 m de hauteur sous plateau et évidé en partie inférieure sur 1.00 m de largeur. Un espace d'usage est matérialisé à l'aplomb de l'équipement.

La banque d'accueil permet la communication visuelle pérenne entre les usagers et le personnel.

La caisse de paiement est munie d'un affichage directement lisible par l'usager, le dispositif de paiement est facilement préhensible et la signalétique est clairement identifiable.

Le poste d'accueil comprend une valeur d'éclairément de 200 lux.

### Surface de vente :

Le commerce comporte une circulation principale d'une largeur de 1.25 m.

### Bureau ergo / ortho / local expo chaussures :

Le bureau comprend du mobilier accessible aux PMR en position assise. Ces dimensions sont conformes : 0.75 m de hauteur totale, 0.72 m de hauteur sous plateau et évidé en partie inférieure sur 0.80 m de largeur.

Chaque bureau comprend un espace d'usage nécessaire pour l'atteinte à un équipement et un espace de giration facilitant le demi-tour.

Le local expo chaussures comporte un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour.

### Sanitaires :

L'établissement dispose d'un sanitaire adapté.

Le sanitaire accessible est conforme et comporte un espace d'usage latéral à la cuvette d'une hauteur de 0.45 m avec une barre d'appui latérale située à une hauteur de 0.75 m, un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.85m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.30m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb du lave-mains. Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu à l'intérieur du sanitaire PMR.

Les commandes du lave mains sont positionnées à 0.40 m de tout angle rentrant et la distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui est à 0.40 m. Les accessoires (distributeur de savon, de papier, sèche-mains, etc...) sont situés à une hauteur comprise entre 0.90 m et 1.30 m.

### Cabine d'essayage :

Le magasin comporte 1 cabine d'essayage accessible aux personnes handicapées. L'accès à la cabine se fait par un rideau d'une largeur de 1.00 m.

A l'intérieur de la cabine, un espace de manœuvre avec possibilité de retournement et un espace d'usage latéral à l'assise sont matérialisés.

L'assise de 0.40 m x 0.40 m a une hauteur de 0.45 m, une barre d'appui latérale à l'assise est placée à une hauteur de 0.72 m avec une barre de maintien verticale. Un miroir est positionné sur la cloison en face de l'assise et des patères sont situées à des hauteurs comprises entre 1.10 m et 1.60 m.

Eclairage :

Les valeurs d'éclairement sont prévues dans la notice et comprennent :

- 20 lux en tout point du cheminement extérieur accessible ;
- 100 lux en tout point des circulations intérieures horizontales ;
- 200 lux au droit des postes d'accueil.

Revêtements de sols, murs et plafonds :

Les revêtements de sols sont sûrs et offrent un contraste visuel entre les différentes zones.

Les revêtements de sols, murs et plafonds ne créent pas de gêne visuelle ou sonore pour les personnes ayant une déficience sensorielle.

**Prescriptions :**

Les différents aménagements devront être conformes aux dispositions du décret n°2006-555 du 17/05/2006 et de l'arrêté du 08/12/2014 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP situés dans un cadre bâti existant et des IOP.

Article 2 :

*Un cheminement accessible permet d'accéder à l'entrée principale, ou à une des entrées principales, des bâtiments depuis l'accès au terrain.*

*Le choix et l'aménagement du cheminement accessible sont tels qu'ils facilitent la continuité de la chaîne du déplacement avec l'extérieur du terrain. Le cheminement accessible est le cheminement usuel, ou l'un des cheminements usuels. Le cheminement accessible permet notamment à une personne ayant une déficience visuelle ou auditive de se localiser, s'orienter et atteindre le bâtiment en sécurité et permet à une personne ayant une déficience motrice d'accéder à tout équipement ou aménagement donné à l'usage.*

*Le revêtement d'un cheminement accessible présente un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement permettant sa détection à la canne ou au pied.*

*A défaut, le cheminement comporte sur toute sa longueur un repère continu, tactile, pour le guidage à l'aide d'une canne d'aveugle, et visuellement contrasté par rapport à son environnement pour faciliter le guidage des personnes malvoyantes.*

*Dès lors que des bandes de guidage sont installées, elles respectent les dispositions décrites en annexe 6. Les spécifications de la norme NF P 98-352:2014 sont réputées satisfaire à ces exigences.*

*Une signalisation adaptée est mise en place à l'entrée du terrain de l'opération, à proximité des places de stationnement pour le public, ainsi qu'en chaque point d'un cheminement accessible où un choix d'itinéraire est donné à l'utilisateur.*

Article 3 :

*Chaque place de stationnement adaptée destinée au public est repérée par un marquage au sol ainsi qu'une signalisation verticale.*

*Les places de stationnement adaptées à l'usage des personnes handicapées, outre les dispositions contenues dans le dossier devront répondre aux caractéristiques suivantes :*

- Elles seront réalisées sur un espace horizontal au dévers près ;

- Elles seront signalées au sol, par le symbole international d'accessibilité sur la ligne de marquage ou à l'extérieur, et verticalement sur mat hauteur 2.20 m par une ensemble de panneaux composé du panneau B6a1 + panneau M6h.

Une place de stationnement adaptée correspond à un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2 %.

#### Article 5 :

Tout aménagement, équipement ou mobilier situé au point d'accueil du public et nécessaire pour accéder aux espaces ouverts au public, pour les utiliser et pour les comprendre, doit pouvoir être repéré, atteint et utilisé par une personne handicapée.

Lorsqu'il y a plusieurs points d'accueil à proximité l'un de l'autre, l'un au moins d'entre eux est rendu accessible dans les mêmes conditions d'accès et d'utilisation que celles offertes aux personnes valides, est prioritairement ouvert et est signalé de manière adaptée dès l'entrée. En particulier, le dispositif d'accueil bénéficie d'une ambiance visuelle et sonore adaptée. Ainsi, toute information strictement sonore nécessaire à l'utilisation normale du point d'accueil fait l'objet d'une transmission par des moyens adaptés ou est doublée par une information visuelle. Les espaces ou équipements destinés à la communication font l'objet d'une qualité d'éclairage renforcée.

Les banques d'accueil sont utilisables par une personne en position « debout » comme en position « assis » et permettent la communication visuelle de face, en évitant l'effet d'éblouissement ou de contre-jour dû à l'éclairage naturel ou artificiel, entre les usagers et le personnel. Lorsque des usages tels que lire, écrire ou utiliser un clavier sont requis, une partie au moins de l'équipement présente les caractéristiques suivantes:

- une hauteur maximale de 0,80 m;
- un vide en partie inférieure d'au moins 0,30 m de profondeur, 0,60 m de largeur et 0,70 m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant.

La caisse de paiement devra être munie d'un affichage directement lisible par l'usager afin de permettre aux personnes sourdes ou malentendantes de recevoir l'information sur le prix à payer. Ainsi que l'emplacement du terminal de paiement facilement préhensible. Prévoir la signalétique par un logo clairement identifiable.

Lorsque l'accueil est sonorisé et en cas de renouvellement ou lors de l'installation d'un tel système, celui-ci est équipé d'un système de transmission du signal acoustique par induction magnétique, respectant les dispositions décrites en annexe 9. Les spécifications de la norme NF EN 60118-4:2007 sont réputées satisfaire à ces exigences. Ce système est signalé par un pictogramme.

Les accueils des établissements recevant du public remplissant une mission de service public ainsi que des établissements recevant du public de 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> catégories sont équipés obligatoirement d'une telle boucle d'induction magnétique.

#### Article 9 :

Les revêtements de sol et les équipements situés sur le sol des cheminements sont sûrs et permettent une circulation aisée des personnes handicapées. Sous réserve de la prise en compte de contraintes particulières liées à l'hygiène ou à l'ambiance hygrométrique des locaux, les revêtements des sols, murs et plafonds ne créent pas de gêne visuelle ou sonore pour les personnes ayant une déficience sensorielle.

Les différents tapis fixes présenteront la dureté nécessaire pour ne pas gêner la progression d'un fauteuil roulant et ne créeront pas de ressaut de plus de 2 cm.

#### Article 10 :

Les poignées de portes seront facilement préhensibles et manœuvrables. Elles seront situées à plus de 0.40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil.

Les portes comportant une partie vitrée importante seront repérables ouvertes comme fermées à l'aide d'éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat.

Les baies vitrées devront être signalées de façon à ne pas constituer de gêne visuelle pour les usagers à l'aide d'éléments visuels situés respectivement à des hauteurs de 1.10 m et 1.60 m.

Il est rappelé qu'une bonne utilisation des contrastes de couleur permet aux personnes malvoyantes de mieux percevoir l'emplacement de la porte dans la paroi support.

Article 11 :

Les personnes handicapées peuvent accéder à l'ensemble des locaux ouverts au public et en ressortir de manière autonome.

Les équipements, le mobilier, les dispositifs de commande et de service situés dans les établissements recevant du public ou dans les installations ouvertes au public doivent être repérés, atteints et utilisés par les personnes handicapées. La disposition des équipements ne crée pas d'obstacle ou de danger pour les personnes ayant une déficience visuelle.

Lorsque plusieurs équipements ou éléments de mobilier ayant la même fonction sont mis à la disposition du public, un au moins par groupe d'équipements ou d'éléments de mobilier doit être repéré, atteint et utilisé par les personnes handicapées. Dans le cas d'équipements soumis à des horaires de fonctionnement, l'équipement adapté fonctionne en priorité.

Article 12 :

Un cabinet d'aisances adapté pour les personnes handicapées présente les caractéristiques suivantes:

- il comporte un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi une fois entré;
- il comporte un lave-mains accessible dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0,85 m;
- la surface d'assise de la cuvette est située à une hauteur comprise entre 0,45 m et 0,50 m du sol, abattant inclus, à l'exception des sanitaires destinés spécifiquement à l'usage d'enfants;
- une barre d'appui latérale est prévue à côté de la cuvette, permettant le transfert d'une personne en fauteuil roulant et apportant une aide au relevage. La barre est située à une hauteur comprise entre 0,70 m et 0,80 m. Sa fixation ainsi que le support permettent à un adulte de prendre appui de tout son poids.

Un lavabo accessible présente un vide en partie inférieure d'au moins 0,30 m de profondeur, 0,60 m de largeur et 0,70 m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant. Le choix de l'équipement ainsi que le choix et le positionnement de la robinetterie permettent un usage complet du lavabo en position assis.

Lorsque des urinoirs sont disposés en batterie, ils sont positionnés à des hauteurs différentes.

Article 14 :

La qualité de l'éclairage, artificiel ou naturel, des circulations intérieures et extérieures doit être traité sans créer de gêne visuelle.

Le dispositif d'éclairage doit permettre d'assurer des valeurs d'éclairement mesurées au sol d'au moins :

- 20 lux en tout point du cheminement extérieur accessible ;
- 50 lux en tout point des circulations piétonnes des parcs de stationnement ;
- 100 lux en tout point des circulations intérieures horizontales ;
- 200 lux au droit des postes d'accueil.

Article 18 :

Les cabines ou espaces à usage individuel adaptés comportent en dehors du débattement de porte éventuel:

- un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2;
- un équipement permettant de s'asseoir et de disposer d'un appui en position «debout».

**Suivi administratif :**

Pour PC :

Conformément aux articles L 111-8-3 et R 111-19-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'issue des travaux, le maître d'ouvrage fait établir par une personne de son choix répondant aux conditions requises, une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables, et adresse cette attestation à l'autorité qui a délivré le permis de construire et au maire dans un délai de trente jours à compter de la date de l'achèvement des travaux.

**Respect de la réglementation :**

Vu le dossier présenté,

Vu les pièces complémentaires en date du 21/10/2024,

**Le dossier respecte les dispositions de l'arrêté du 08 Décembre 2014 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant.**



REGIE DES EAUX DE MONTPELLIER  
 MEDITERRANEE METROPOLE  
 Direction Urbanisme Prospective  
 Environnement  
 Service Eau et Développement Urbain  
 Contact: Matthieu JULIEN  
 E-mail: 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 Mme Carole MAURY

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

|  |   |                              |  |
|--|---|------------------------------|--|
| REFERENCE :  | PC24V0029   | COMMUNE                      | VILLENEUVE LES MAGUELONE                           |
| Pétitionnaire :  | SCI M.VILLENEUVE  | Parcelle :                   | AL120  |
| Adresse pétitionnaire :  | 108 rue des Fusains 34750 Villeneuve-lès-Maguelone  | Adresse de la construction : | 108 rue des Fusains 34750 Villeneuve-lès-Maguelone |
| Date d'enregistrement :  | 08/08/2024 MAIRIE<br>20/08/2024 RÉGIE   | Zone PLU                     | UEb  |
| PFAC : OUI   | PUP/ZAC<br><input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI | Classification DECI :        | 1.60.2.200   |
| <b>Projet : extension d'un local commercial comprenant 4 logements dans le même bâtiment</b> |   |                              |  |

### ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau existant : rue des Fusains

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°D22072 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'activité.

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 :

En l'absence de rejet supplémentaire, le projet présenté n'entraîne aucune remarque particulière.

## EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Si desservi, situation du réseau existant : rue des Fusains

### Sur le domaine public :

Le projet devra être desservi à partir du compteur d'eau existant.

## DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Avis du SDIS<br>NON   | Référence de l'avis du SDIS : |
| <b>Besoin en eau :</b><br>L'analyse du risque découlant de l'application du Règlement Départemental sur la Défense Extérieure contre l'Incendie arrêté le 20 octobre 2022 par le préfet de l'Hérault et le président du conseil d'administration du SDIS amène à classer ce projet en risque courant ordinaire (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34 page 21 cas classe 3 <500m <sup>2</sup> )<br>La quantité d'eau minimale requise est de 120m <sup>3</sup> utilisables en 2 heures, soit un débit de 60m <sup>3</sup> /h.<br>Ce débit minimum doit être fourni par l'intermédiaire de 1 PEI (Point Eau Incendie) sous une pression dynamique maintenue à 1 bar.<br>Le PEI doit être situé à moins de 200m de l'entrée du bâtiment. |                               |
| <b>Adéquation Besoin / Equipements :</b><br>Le poteau incendie public n° 34337.00034, situé 10 Rue des Fusains, est en mesure d'assurer la sécurité incendie du projet.   |                               |

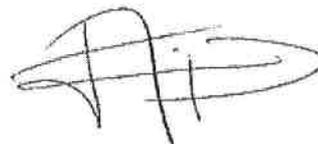
### AVIS :

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 04/09/2024

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN

- uha  
- laueul  
- 85



9

Vailhauques, le 23 août 2024



## BORDEREAU D'ENVOI

SERVICE DEPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS

A

-----  
Groupement Prévention des Risques  
Bâtimentaires  
Service Prévention  
-----

MAIRIE DE VILLENEUVE LES MAGUELONE  
Place Porte Saint-Laurent  
34750 VILLENEUVE LES MAGUELONE

Affaire suivie par : [secretariatprevention@sdis34.fr](mailto:secretariatprevention@sdis34.fr)

REFERENCES : GPRB/FD/AC  
TELEPHONE : 04-67-10-34-51

| DÉSIGNATION DES PIÈCES   | NBRE | OBSERVATIONS  |
|--|------|---|
| <b>LITTORAL MEDICAL</b><br><i>Permis de construire N°034 337 24 V 0029</i><br><i>Réaménagement d'un bâtiment artisanal en quatre logements et un local commercial qui abritera une société de location et de vente de matériel médical</i><br><i>108 Rue des fusains</i> | 1    | Retour du dossier relatif à une étude d'un ERP de 5 <sup>ème</sup> catégorie sans hébergement et ne recevant pas plus de 20 personnes. Se reporter aux dispositions définies dans le courrier préfectoral du 16 octobre 2019, adressé à tous les maires du département de l'Hérault |

Le chef de Groupement  
Prévention et des Risques bâtimentaires  
~~Lieutenant colonel François DESCAMP~~





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

**Groupement Prévention  
des Risques Bâtimentaires  
Service Prévention**

Affaire suivie par : *secrétariat prévention*

Le Président  
de la sous-commission départementale de sécurité

**OBJET :** Avis pour les établissements recevant du public classés en 5<sup>ème</sup> catégorie sans hébergement

**Dossier concerné :**

**REF:** Note préfectorale du 16 octobre 2019 diffusée aux maires et services instructeurs d'urbanisme et note ministérielle DLPAJ n°G-2019-31

PJ : fiche prescriptive adaptée et retour dossier ; note ministérielle DLPAJ n°G-2019-31

J'ai l'honneur de vous faire connaître, qu'au regard des articles R 123-14 et 19 du code de la construction et de l'habitation et des notes référencées ci-dessus, il n'est pas nécessaire la consultation préalable obligatoire de la commission de sécurité pour les demandes de permis de construire et d'autorisation de travaux des très petits établissements sans hébergement et accueillant moins de 20 personnes au titre du public, en dehors des cas particuliers d'activités définie dans ladite note préfectorale.

Néanmoins, les pétitionnaires et exploitants conservent leurs obligations d'appliquer les règles de sécurité auxquelles ils sont assujettis (cf. PJ)

Pour le président,

Vincent DESOUTTER

## PRESCRIPTIONS aux établissements accueillant moins de 20 personnes

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes en application des articles PE 2§3 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié :

- 1) **Disposer au minimum d'une sortie ou dégagement d'au moins 0,90m** de large et Vérifier leur disponibilité permanente pour permettre l'évacuation rapide de la totalité des occupants ;
- 2) Disposer d'une installation électrique conforme ;
- 3) **Entretien et faire vérifier régulièrement** par des techniciens qualifiés les différentes installations techniques (électricité, gaz, chauffage, alarme, extincteurs ...) afin d'éliminer les principales causes d'incendie ; (conserver les factures, rapports de contrôle des installations électriques, contrats d'entretien, comptes rendus d'intervention pouvant justifier cet entretien) ;
- 4) **Éviter l'utilisation de matériaux** de construction et de décoration qui peuvent s'enflammer rapidement ; (conserver les justificatifs de comportement au feu des matériaux employés) ;
- 5) **S'assurer de l'isolement** avec un ou plusieurs tiers par des parois et planchers séparatifs coupe-feu de degré 1 heure ;
- 6) **Disposer au minimum d'un extincteur** portatif approprié au risque pour 300 m<sup>2</sup> et par niveau, en bon état de fonctionnement, accessible et réparable ;
- 7) **Disposer d'un signal d'alarme incendie** sonore, audible dans la totalité de l'établissement, sans confusion avec d'autres signaux, maintenu en bon état de fonctionnement ;
- 8) **Afficher les consignes** relatives aux mesures à prendre en cas d'incendie, et instruire votre personnel à la conduite à tenir en cas d'incendie et à la manœuvre des moyens de secours.

## OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

### Exigences réglementaires d'exploitation

*R 123-43 du Code de la Construction et de l'Habitation*

- Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne de s'assurer que les installations ou équipements sont établis en conformité avec les dispositions réglementaires.

**Le contrôle exercé par l'administration ou par les commissions de sécurité ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement.**

**Il est rappelé à l'exploitant l'obligation qui lui est faite de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes ( R 123-3 du CCH )**

**Les ERP du 2<sup>ème</sup> groupe sans hébergement ne font pas l'objet obligatoirement d'une visite avant ouverture au public, ni d'une visite périodique par la commission de sécurité ( article R 123-14 du CCH )**