

2024URBA196

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 31/10/2024		N° PC 34337 24 V0033
Affichée le 07/11/2024		
Par	PONS Emmanuel	
Demeurant à	481 Rue des Genêts 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Construction d'une seconde maison individuelle sur un terrain constitué de 4 parcelles et construction d'une piscine de dimension : 4m x 8m.	
Sur un terrain sis	481 Rue des Genêts 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT 77, AT 336, AT 337, AT 340	

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** la réponse des services d'ENEDIS en date du 05/12/2024 ; ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis tacite réputé favorable du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 07/12/2024 ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 14/11/2024 ; ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une seconde maison individuelle sur un terrain constitué de 4 parcelles et construction d'une piscine de dimension : 4m x 8m ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone 1AU et UDb au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et au sein de la zone 5a du Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial (SDAP) ;

Considérant que l'article 1AU.1-1 du PLU édicte que : « *En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2* » ;

Considérant que l'article 1AU.1-2 du PLU édicte que : « *En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.* » ;

Considérant que le projet prévoit une construction à destination d'habitation ;

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

Considérant l'article 1AU04 « 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 projet indique une surface imperméabilisée de 292 m² et propose 4 cuves enterrées de 9 m³ chacune, soit un volume total de 36 m³ ;

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 mentionne que le projet se base, non sur un volume de rétention des eaux pluviales de 160 litres par mètres carrés imperméabilisés comme le préconise le SDAP, mais sur 120 litres par mètres carrés imperméabilisés. En ce sens, le projet tel que présenté pour une surface imperméabilisée de 292m² prévoit un volume de compensation de l'imperméabilisation inférieure au 46,72m³ minimum imposé par le SDAP ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les articles susvisés ;

Considérant l'article 1AU04-2 « Assainissement » du PLU qui édicte que : « *Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Eaux usées : Toute construction 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 que le projet indique l'existence d'un réseaux d'évacuation des eaux usées reliant le réseau public au projet objet de la demande ;

Considérant l'avis de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole qui indique que : « *Contrairement au plan masse présenté, un réseau privé est à créer pour raccorder les eaux usées du projet.* » ;

Considérant dès lors que le dossier comporte des incohérences et qu'il ne peut donc être vérifié le respect de l'article susvisé ;

Considérant l'article 1AU4-1 « Eau potable » du PLU qui édicte que : « *Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée 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 nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.) ;*

Considérant l'avis de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 14/11/2024 prescrivant dans le paragraphe sur le domaine public, qu' « *une clarinette double attentes sera mise en place dans le coffret d'eau potable existant. Le pétitionnaire se rapprocher de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en charge de l'exploitation du réseau d'eau potable afin de déterminer si le diamètre du branchement existant est suffisamment*

dimensionné pour le projet. Dans le cas contraire, un nouveau branchement sera à créer par la Régie à la charge du pétitionnaire. » ;

Considérant dès lors qu'en l'état le projet ne répond pas à 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,

13 DEC. 2024

P.O Léo Bec

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.

REGIE DES EAUX DE MONTPELLIER
MEDITERRANEE METROPOLE
Direction Urbanisme Prospective
Environnement
Service Eau et Développement Urbain
Contact: M. PARMENTIER
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

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

REFERENCE :	PC24V0033	COMMUNE :	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	Emmanuel PONS	Parcelle :	AT340-77-336-33
Adresse pétitionnaire :	481 rue des Genêts 34750 Villeneuve les Maguelone	Adresse de la construction :	481 rue des Genêts 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	31/10/2024 MAIRIE 07/11/2024 RÉGIE	Zone PLU	1AU
PFAC : OUI	PUP/ZAC : NON <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI :	1.030.1.300
Projet : Construction d'une seconde maison individuelle et piscine (275m²).			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Localisation du réseau existant : rue des Genêts

Réseau privé projeté :

Oui sans visa R3M- Oui avec visa R3M - Non

NOTE D'INFORMATION FISCALE (PFAC) : Domestique

En application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et de la délibération N°D22071 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 s'élève à 28,5 € par m² de Surface de Plancher logement.

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 :

Contrairement au plan masse présenté, un réseau privé est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Un branchement est à réaliser et un regard de visite de diamètre 400mm sera implanté sur le domaine public en limite du domaine privé.

En amont de la réalisation des travaux, le pétitionnaire sollicitera obligatoirement le raccordement de son projet au réseau d'assainissement via la rubrique Mes démarches en ligne sur le site internet de la Régie des eaux Montpellier Méditerranée Métropole (www.regiedeseaux.montpellier3m.fr).

La partie des travaux à réaliser sous domaine public pourra être exécutée soit par une entreprise librement choisie par le pétitionnaire, soit par le prestataire en charge de l'exploitation du réseau d'eaux usées.

Dans les deux cas, la totalité des travaux du branchement public est à la charge du pétitionnaire.
Les travaux doivent être réalisés sous contrôle du prestataire qui garde l'exclusivité des travaux de raccordement sur le collecteur public. En conséquence celle-ci doit être avertie de la date des travaux. A leur achèvement le prestataire remettra au pétitionnaire un procès-verbal de conformité du branchement que ce dernier devra transmettre dans les meilleurs délais à la Régie. Le raccordement respectera les prescriptions du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

En domaine privé :

Les réseaux intérieurs seront de type séparatif, de diamètre 160mm et les regards de visite seront en diamètre 400mm. La réalisation et la pose des ouvrages d'assainissement d'eaux usées devront être conformes au guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

Les eaux de vidange de la piscine ne devront en aucun cas être raccordées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité, un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement en partie publique devra être remis à la Régie s'il n'a pas été réalisé par l'exploitant du réseau. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra remettre le procès-verbal de conformité du branchement, rédigé par l'exploitant.

EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Si desservi, situation du réseau existant :

Rue des Genêts

Sur le domaine public :

Une clarinette double attentes sera mise en place dans le coffret d'eau potable existant.

Le pétitionnaire n'étant pas autorisé à effectuer lui-même le raccordement sur le réseau public, il devra prendre contact avec la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030, Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER ou par voie dématérialisée sur le site internet de la Régie- Onglet "Mes démarches en ligne" - "Je demande un raccordement".

Les compteurs seront posés à cette occasion et seront situés au plus proche de la limite de propriété.

Les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

Le pétitionnaire devra se rapprocher de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 1030, Avenue Jean MERMOZ 34000 MONTPELLIER en charge de l'exploitation du réseau d'eau potable afin de déterminer si le diamètre du branchement existant est suffisamment dimensionné pour le projet.

Dans le cas contraire, un nouveau branchement sera à créer par la Régie à la charge du pétitionnaire.

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité, un plan de récolement des travaux réellement effectués devra être remis à la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Avis du SDIS NON	Référence de l'avis du SDIS :
Besoin en eau : 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 faible (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34 page 20 cas n°1). La quantité d'eau minimale requise est de 30m ³ utilisables en 1 heure, soit un débit de 30m ³ /h. Ce débit minimum doit être fourni par l'intermédiaire d'un PEI (Point Eau Incendie) sous une pression dynamique maintenue à 1 bar. Le PEI doit être situé à moins de 300m de l'entrée de l'habitat le plus défavorisé.	
Adéquation Besoin / Equipements : Le poteau incendie public n°34337.00031, situé 540 Rue des Genêts, 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	<input type="checkbox"/> Sans avis
Défense Extérieure contre l'incendie	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	<input type="checkbox"/> Sans avis

Fait à Montpellier le 14/11/2024

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN

Enedis Accueil Urbanisme

DFAO/SDDS - Service urbanisme
50 Place ZEUS - CS 39556
34961 MONTPELLIER Cedex 2

Courriel : **laro-urbanisme@enedis.fr**
Interlocuteur : **SOUM Cécile**

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

MONTPELLIER, le 05/12/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC03433724V0033 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	481, RUE DES GENETS 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AT , Parcelle n° 77-336-337-340
<u>Nom du demandeur :</u>	PONS EMMANUEL

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

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 de réseau.

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



