

2024URBA192

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 25/11/2024		N° PC 34337 24 V0034
Affichée le 26/11/2024		
Par	MATTIO Rosalie	
Demeurant à	2 Rue du Corossol 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Transformation d'un garage en suite parentale. Modification d'ouvertures. Ravalement de façades. Modification de l'accès voitures. Création d'une piscine.	
Sur un terrain sis	2 Rue du Corossol 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AC 265	

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 défavorable du Pôle Territorial Littoral en date du 02/12/2024 ;

Considérant que le projet consiste en la transformation d'un garage en suite parentale, en la modification d'ouvertures, au ravalement de façades à la modification de l'accès voitures ainsi qu'à la création d'une piscine et à la restructuration d'un abri ;

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

Considérant l'article UD7.4 du PLU qui dispose que « *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.* »

Considérant que le dossier fait état de la fermeture d'un abri par des murs en limite de parcelle cadastrale mais que la largeur de celui-ci n'est pas indiquée par les plans ;

Considérant que le dossier présente un plan de masse de l'existant sur lequel l'abri est implanté de l'habitation jusqu'en limite cadastrale alors que, dans le même temps la photo de celui-ci jointe au dossier atteste le contraire.

Considérant dès lors que le dossier présente des incohérences et qu'il ne peut donc être vérifié le respect de l'ensemble du règlement de la zone UD ;

Considérant que le dossier fait état, sur le plan de masse, de la transformation d'un garage en suite parentale créant ainsi 21,72 m² de surfaces de plancher supplémentaires ;

Considérant que le dossier fait état de la fermeture d'un abri par des murs en durs créant ainsi 17,73 m² de surfaces de planchers supplémentaires ;

Considérant que le dossier fait état sur le Cerfa à la page 6 encadré « Destination des constructions et tableau des surfaces » de la création par changement de destination de 22,73m² de surface d'habitation et ne mentionne pas de surfaces créées ;

Considérant dès lors que le dossier présente des incohérences et ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet à l'ensemble des articles de la zone UDa du PLU ;

Considérant l'article UD11.2 du PLU qui dispose que : « *La pente des toitures (hors toitures terrasse) est comprise entre 25% et 35%. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.* » ;

Considérant que le dossier prévoit la restructuration d'un abri dont le pourcentage de pente de la toiture sera de 20% ;

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

Considérant l'article UD11.2 du PLU qui dispose que : « *Les couvertures sont réalisées en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives.* » ;

Considérant que le dossier indique que les tuiles béton double canal existantes du toit de la villa tout comme les tuiles plates de Marseille existantes de l'abri seront conservées ;

Considérant que le dossier présente un plan de masse de l'existant sur lequel l'abri est implanté de l'habitation jusqu'en limite cadastrale, alors que, dans le même temps, la photo de celui-ci jointe au dossier atteste qu'il est en réalité plus court et donc par conséquent que les tuiles existantes de l'abri ne couvriront pas la totalité de la toiture projetée ;

Considérant dès lors que le dossier présente des incohérences et qu'il ne peut donc être vérifié le respect de l'ensemble du règlement de la zone UD ;

Considérant l'article UD4.2 « Assainissement » du règlement 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 qu'il n'est pas précisé dans le dossier de système de rejet aux eaux de vidange piscine ;

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

Considérant l'article UDa-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 le ravalement des façades ainsi que la peinture et la réfection des clôtures 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 défavorable 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 que le dossier ne respecte pas l'article susvisé ;

Considérant que l'article UD.3.1 du PLU édicte que : « *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. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.* » ;

Considérant que le projet prévoit la création de trois places de stationnement et la modification de l'accès voitures par la réalisation d'une ouverture sur le mur de clôture donnant sur la rue des Sarcelles et en y installant un portail sans préciser le sens d'entrée et sorti des véhicules sur la parcelle pour assurer la sécurité des usagers du domaine public ;

Considérant l'avis défavorable du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 02/12/2024 indiquant dans le paragraphe voirie que, le stationnement tel qu'il est présenté ne permet pas de manœuvrer dans la parcelle afin de sortir en marche avant pour assurer la sécurité des usagers circulant sur le domaine public ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas 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 **10 DEC. 2024**
Par délégation du Maire,

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.

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.



montpellier
Méditerranée
Métropole

Montpellier, le 2 Décembre 2024,

Objet : Projet 2, rue du Corossol

PC 34337 24 V 0034

Avis du Pôle Territorial Littoral

Le projet impacte l'espace public métropolitain et nécessite l'avis du Pôle Territorial Littoral aux niveaux de la voirie, du pluvial, des branchements et du traitement des façades.

Les services métropolitains émettent les prescriptions suivantes :

Voirie

Le stationnement tel qu'il est présenté ne permet pas de manœuvrer dans la parcelle afin de sortir en marche avant pour assurer la sécurité des usagers circulant sur le domaine public. Cette organisation très contraignante n'incitera pas le pétitionnaire à rentrer ses véhicules. La modification du domaine public dans le cas d'un accord, nécessitera de déposer un dossier de travaux au gestionnaire du domaine public (voir généralités).

Si toutefois, les différences d'altimétrie entre la parcelle et le domaine public nécessitent une adaptation du projet, celle-ci sera réalisée uniquement dans la parcelle.

Branchements

Si le projet nécessite de nouveaux branchements, voire même des déplacements de réseaux pour ceux existants. Le pétitionnaire devra prendre contact avec les services métropolitains avant toutes acceptations de devis (comme indiqué dans le paragraphe Généralités) pour définir les modalités d'intervention et de réfection sur le domaine public.

Traitement des façades

Dans le cadre du traitement des façades, le pétitionnaire devra prendre les mesures préventives suivantes avec la mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier et aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et dans le réseau pluvial y compris les caniveaux.

Pluvial

Le projet se situe en zone 4a du SDAP, cela implique une gestion des eaux de pluie sur la parcelle à hauteur d'une rétention de 180l/m² imperméabilisé sur le bâti existant et nouveau avec une activation du déclenchement de la surverse avec un débit de fuite 30l/s/ha. Les rejets directs sont interdits dans cette zone, sans techniques alternatives de rétention des eaux issues du projet.

Le pétitionnaire devra obligatoirement respecter les prescriptions liées au zonage pluvial de ce secteur (voir ci-dessus). Le service GEMAPI devra être consulté pour valider les mesures compensatoires imposées par le SDAP. Le dossier ne contient pas de documents relatifs à la gestion des eaux de pluviales ni même à la compensation au prorata des surfaces imperméabilisées.

Généralités

Quelle que soit l'importance des travaux, 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 modification des installations sur le domaine public.

Le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du pôle littoral avant démarrage des travaux à cellule-ing.littoral@montpellier.fr

Avis Défavorable Voirie

Référent Technique de proximité

Frédéric Curtil



Responsable Cellule Ingénierie

Didier Borie

