

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

2024URBA199

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 26/11/2024		N° PC 34337 24 V0035
Affichée le 26/11/2024		
Par	SAS DBF	Surface plancher autorisée : 127,78 m <sup>2</sup>
SIRET	82796582300020	
Représenté par	BASAÏA Julien	
Demeurant à	230 route de Nîmes, Résidence Notre Dame, Bat B 34170 CASTELNAU LE LEZ	
Pour	Ce projet de construction vise à réaliser une maison individuelle typologie R+1, sur un terrain où existent déjà une piscine enterrée et une plage piscine, qui seront conservés.	
Sur un terrain sis	26 rue des Genets 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT0529	

**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 02/12/2024 ;
- Vu** la réponse d'ENEDIS, en date du 20/12/2024 ;

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle typologie R+1 sur un terrain où une piscine enterrée et sa plage sont déjà existantes et seront conservées ;

**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-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, plusieurs points sont à revoir ;

**Considérant** dès lors que le projet contrevient à l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

**ARRETE :**

**ARTICLE 1 :** Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve du respect des prescriptions visées à l'article 2.**

**ARTICLE 2:** L'exécution des travaux soumis au permis de construire susvisé est subordonnée au respect des prescriptions ci-après :

- Le débit de fuite de la cuve sera dimensionné sur la base de 45l/s/ha et doit être raccordée gravitairement au réseau public.
- La surverse ne doit pas être raccordée au réseau EP communal, elle doit être évacuée en surface vers le domaine public.
- Le pétitionnaire respectera les prescriptions émises par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole dans son avis, en date du 02/12/2024 annexé au présent arrêté.

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **03 JAN. 2025**  
Par délégation du Maire,

Thierry LANGU  
1er adjoint délégué  
à l'urbanisme et aux travaux



**Information :** Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part intercommunale et départementale) et est susceptible d'être soumis au versement de la Redevance d'Archéologie Préventive. Seule la mise en recouvrement en définira les valeurs exactes.

En ce qui concerne les exonérations et/ou majorations éventuelles, il conviendra de se reporter aux délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole et du Conseil Général.

Votre projet peut être soumis à la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) en application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14/03/2012 (le montant et les modalités de recouvrement de cette taxe seront précisés par courrier de Montpellier Méditerranée Métropole).

***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***

**Durée de validité du permis :** conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément à l'article R424-21 du code de l'urbanisme, le permis peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers :** il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :** il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

**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.

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

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

<b>REFERENCE :</b>	PC24M0035	<b>COMMUNE</b>	<b>VILLENEUVE LES MAGUELONE</b>
<b>Pétitionnaire :</b>	SAS BDF	<b>Parcelle :</b>	AT529
<b>Adresse pétitionnaire :</b>	230 route de Nîmes 34170 Castelnau le Lez	<b>Adresse de la construction :</b>	26 rue des Genêts 34750 Villeneuve les Maguelone
<b>Date d'enregistrement :</b>	26/11/2024 MAIRIE 26/11/2024 RÉGIE	<b>Zone PLU</b>	UDb
<b>PFAC : OUI</b>	<b>PUP/ZAC : NON</b> <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	<b>Classification DECI :</b> <b>1.030.1.300</b>	
<b>Projet : Construction d'une maison individuelle R+1 (127.78m<sup>2</sup>).</b>			

### ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau existant : rue des Genêts

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 m<sup>2</sup> 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 :**

Un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet.

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](http://www.regiedeseaux.montpellier3m.fr)).

Hormis le raccordement sur le réseau public, 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 SAUR (730 route de Montpellier 34 270 Les Matelles - tel :04.34.20.30.02 - demande-interv-lr@saur.com) en charge de l'exploitation du réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, les travaux devront respecter les prescriptions du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

La totalité des travaux du branchement public est à la charge financière du pétitionnaire.

Les travaux doivent être réalisés sous contrôle de l'exploitant qui garde l'exclusivité des travaux de raccordement sur le réseau public et délivrera un procès-verbal de conformité du branchement.

**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 :**

Un branchement est à créer pour raccorder le projet au réseau d'eau potable.

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"

Le compteur sera posé à cette occasion et sera situé au plus proche de la limite de propriété.

Les travaux sont 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<sup>3</sup> utilisables en 1 heure, soit un débit de 30m<sup>3</sup>/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°34337.00029, situé 490 Rue des Amandiers, est en mesure d'assurer la sécurité incendie du projet.

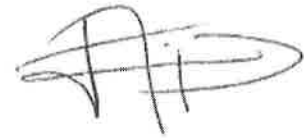
**AVIS :**

*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 02/12/2024

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 2Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr  
Interlocuteur : BERBACH OlivierObjet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

MONTPELLIER, le 20/12/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC03433724V0035 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 26, RUE DES GENETS  
34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE  
Référence cadastrale : Section AT , Parcelle n° 529  
Nom du demandeur : BASAIA JULIEN

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.

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.

**Olivier BERBACH**

