

2025URBA020

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 09/12/2024	Complétée le 22/01/2025	N° PC 34337 22
Affichée le 13/12/2024		V0001M04
Par	BATALLER Stéphane	
Demeurant à	26 rue des Genêts 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Modification de la clôture pour libérer l'accès au stationnement. 2 dalles en béton ajoutées modifiant la surface imperméabilisée. Les volets battants sont remplacés par des volets roulants. Modification du traitement de la façade sur la partie avec la surélévation. Suppression des gouttières et les descentes d'eaux pluviales. Réfection de l'enduit sur la clôture existante. Dalle et un abri ajouté modifiant la surface imperméabilisée. Ajout de la clôture maçonnée et enduite dans le jardin. Ajout de climatiseurs sur la façade arrière du bâti. Plantation des arbres de hautes tiges mentionnés dans le dossier	
Sur un terrain sis	26 rue des Genêts 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT0533 , AT0534	

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 22/01/2025 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UDb au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en zone 4b au sein du Schéma Direction d'Assainissement Pluvial (SDAP) ;

Considérant que le projet consiste en la modification de la clôture pour libérer l'accès au stationnement, l'ajout de deux dalles en béton modifiant la surface imperméabilisée, le remplacement des volets battants par des volets roulants, la modification du traitement de la façade sur la partie avec la surélévation, la suppression des gouttières et les descentes d'eaux pluviales, la réfection de l'enduit sur la clôture existante, l'ajout d'une dalle et d'un abri modifiant la surface imperméabilisée, l'ajout d'une clôture maçonnée et enduite dans le jardin, l'ajout de climatiseurs sur la façade arrière du bâti et la plantation des arbres de hautes tiges mentionnés dans le dossier ;

Considérant l'article UD.4 « Desserte par les réseaux » 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 l'article 4.3.3 du règlement du SDAP impose pour la zone 4b une rétention des eaux pluviales à hauteur de 160l/m² imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 45 l/s/ha aménagé;

Considérant que le dossier prévoit dans son calcul une rétention à hauteur de 120l/m² imperméabilisé au lieu de 160l/m² imperméabilisé imposé dans la zone et que le dossier ne comporte pas de coupe du bassin et d'indication des proportions de talus des bords pour vérifier la contenance du bassin ;

Considérant que le dossier ne précise pas comment les eaux pluviales seront depuis les différentes surfaces imperméabilisées acheminées vers le bassin de rétention sous la terrasse bois ainsi que les cotations des hauteurs NGF au niveau des différentes surfaces imperméabilisées et au niveau du bassin pour permettre de vérifier le fonctionnement du système ;

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 Montpellier Méditerranée Métropole qui soulève que le dossier ne fait pas état du débit de fuite de l'ouvrage proposé (dimensionnement et raccordement) et du traitement de la surverse étant précisé qu'elle ne doit pas être dirigée vers la construction afin de ne pas s'auto inonder et que le mur bahut créé génère un obstacle à l'écoulement des eaux de surverse du bassin ;

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

Considérant l'article UD9 du règlement du PLU qui dispose que « L'emprise au sol des constructions (y compris les piscines, abris de jardin, etc.) est limitée à 200m² par unité foncière » ;

Considérant qu'il n'est pas indiqué dans le dossier l'emprise au sol restante après projet ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet 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 31 JAN. 2025
Par délégation du Maire,

Thierry TANGU
1er adjoint délégué
à l'urbanisme et aux



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.