

**NON OPPOSITION A LA DECLARATION PREALABLE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

2025URBA023

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 09/01/2025		N° DP 034337 2500005
Affichée le 13/01/2025		
Par	GRIMAULT Claude	
Demeurant à	258 rue des Amandiers 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Division en vue de construire	Destination : Division en vue de construire
Sur un terrain sis	258 rue des Amandiers 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT 235, AT 237, AT 283	

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 d'ENEDIS en date du 30/01/2025 ci-joint annexé ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 24/01/2025 ci-joint annexé ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 28/01/2025 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la division parcellaire en vue de construire ;

Considérant que le terrain d'assiette de situe en zone UDb au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ;

Considérant l'article 4 « Desserte par les réseaux » du PLU qui dispose que « *Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et située au droit du terrain d'assiette. (...) 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. (...) Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures* » ;

Considérant que le projet nécessite de nouveaux branchements voir même des déplacements de réseaux pour ceux existants dans la parcelle découpée et qu'il n'est pas précisé dans le dossier la localisation et les caractéristiques des futurs raccordements aux différents réseaux ;

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

ARRETE :

ARTICLE 1 : Décision

Il n'est **pas fait opposition** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve de respecter strictement les prescriptions de l'article 2.**

ARTICLE 2 : Prescriptions

Le plan de division parcellaire, annexé au présent arrêté, devra être strictement respecté.

Le projet de division ne garantit pas la viabilisation du lot. L'avis des concessionnaires sera sollicité lors du dépôt d'un permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme opérationnel.

Les commentaires et prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole et du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole sur leurs avis annexés au présent arrêté, seront strictement respectés.

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 déplacement des ouvrages 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 le démarrage des travaux à cellule-ing.littoral@montpellier3m.fr.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **04 FEV. 2025**
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

Durée de validité de la déclaration : conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme l'autorisation est périmée 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 de la décision de non opposition est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément à l'article R424-21 du code de l'urbanisme, la décision de non opposition peut être prorogée 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) de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir : 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 : l'autorisation n'est définitive 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) de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation 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.

Enedis Accueil Urbanisme

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

Courriel : **laro-urbanisme@enedis.fr**
Interlocuteur : **HUGUIN Priscillia**

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

MONTPELLIER, le 30/01/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis **la** demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme DPO3433725V0005 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 258, Rue des Amandiers
34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
Référence cadastrale : Section AT , Parcelle n° 283
Nom du demandeur : GRIMAULT CLAUDE

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.

Priscillia HUGUIN
Votre conseiller



Montpellier
Méditerranée
Métropole

Montpellier, le 28 Janvier 2025,
Objet : Projet 258, rue des Amandiers
DP 34337 25 V 0005

Avis du Pôle Territorial Littoral

Le projet impacte l'espace public métropolitain et nécessite l'avis du Pôle Territorial Littoral.

Les services Métropolitain émettent les prescriptions suivantes :

Voirie

L'accès projeté pour le projet de division est existant et reste inchangé, il dessert les parcelles AT 235-237 et AT 283.

Il est situé dans un carrefour et les véhicules de par la configuration de l'accès manœuvrent dans la parcelle permettant de sortir en marche avant procurant aux conducteurs une meilleure visibilité lors des sorties de 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 (voir généralités) pour définir les modalités d'intervention et de réfection du domaine public.

Traitement de façades

Mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier, aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé dans le réseau pluvial existant

Pluvial

Le projet se situe en zone 4b du SDAP, terrain urbanisés ou urbanisables situés sur des bassins versants concernés par un risque faible à moyen d'inondation par ruissellement pluvial, cela implique une gestion des eaux de pluie sur la parcelle à hauteur d'une rétention de 160l/m² imperméabilisé sur le bâti existant et nouveau avec une activation du déclenchement de la surverse avec un débit de fuite de 45l/s/ha. Les rejets directs sont interdits dans cette zone, sans techniques alternatives de rétention des eaux issues des toitures, cours, terrasses. Le pétitionnaire devra obligatoirement respecter les prescriptions liées au zonage pluvial de ce secteur (voir ci-dessus) et des contraintes du PLU du a la zone de captage du Flés et de la Laizettes. Le service GEMAPI devra être consulté pour valider les mesures compensatoires imposées par le SDAP.

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 (cellule-ing.littoral@montpellier.fr)

**Avis favorable avec prescriptions sur les
branchements, traitement des façades**

Le référent technique de proximité
Frédéric Curtil



Le RPT-Littoral
Eric Lauer



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 Maeva ROMERA

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

REFERENCE :	PC25V0005	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	Claude GRIMAUULT	Parcelle :	AT283-235-237
Adresse pétitionnaire :	258 rue des Amandiers 34750 Villeneuve les Maguelone	Adresse de la construction :	258 rue des Amandiers 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	09/01/2024 MAIRIE 13/01/2024 RÉGIE	Zone PLU	UDb
PFAC : OUI	PUP/ZAC : NON <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI : 1.030.1.300	
Projet : Division d'un lot à bâtir			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Localisation du réseau existant : rue des Amandiers

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).

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 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).

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.

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.

Une servitude de passage **du** réseau d'eaux usées est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun **bâtiment** ou aucune construction légère ne devra être implanté sur une bande de deux mètres de part et d'autre de **l'axe** de la canalisation (fonds dominant maison existante ; **fonds** servant lot A).

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 Amandiers

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.

Sur le domaine privé :

Une servitude de passage **du** réseau d'eau potable est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun **bâtiment** ou aucune construction légère ne devra être implanté sur une bande de deux mètres de part et d'autre de **l'axe** de la canalisation (fonds dominant maison existante ; **fonds** servant lot A).

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 27 mai 2024 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°34337.00045, situé 115 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 24/01/2025

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service
Eau et Développement urbain
Alix JEANJEAN

DP 03 433 7 2 5 000 05
09/01/2025



Commune de **VILLENEUVE-LES-MAGUELONE**
Section AT parcelles n° 235, 237 et 283
DP10 - CROQUIS ET PLAN COTE

Dossier 23 026
Echelle 1/400
Janvier 2025

NOTA :
L'application cadastrale est une représentation fiscale de la parcelle (limite non garantie).
Les limites réelles ne peuvent être garanties que par un bornage contradictoire résultant de l'accord des propriétaires concernés, ou de la décision unilatérale de la puissance publique.
La cote cadastrale n'a qu'une valeur indicative et fiscale, elle sert essentiellement au calcul de l'impôt.

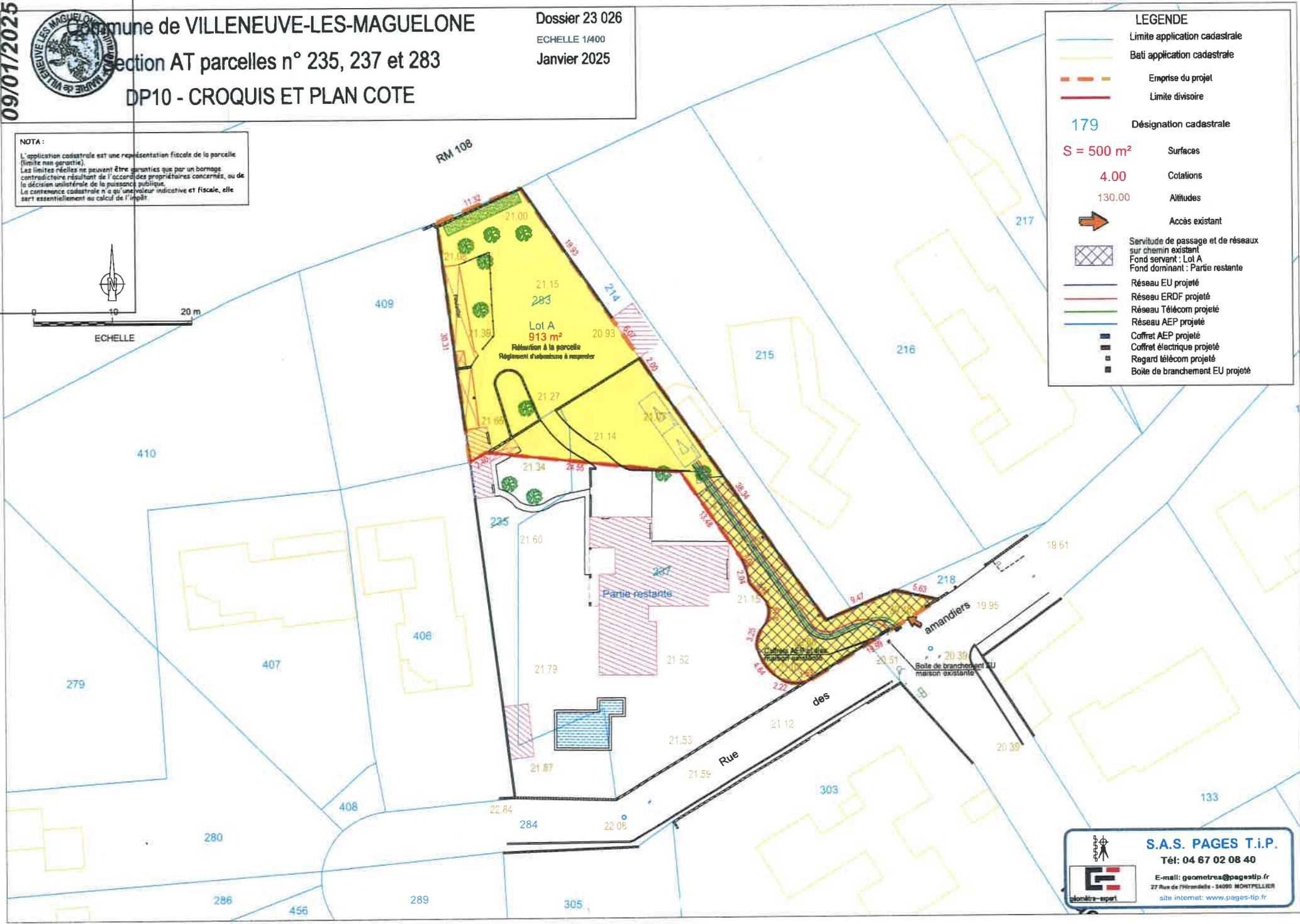


ECHELLE

0 10 20 m

LEGENDE

- Limite application cadastrale
- Bâti application cadastrale
- - - Emprise du projet
- Limite divisoire
- 179 Désignation cadastrale
- S = 500 m² Surfaces
- 4.00 Cotations
- 130.00 Altitudes
- ➔ Accès existant
- ▨ Servitude de passage et de réseaux sur chemin existant
- ▨ Fond servant : Lot A
- ▨ Fond dominant : Partie restante
- Réseau EU projeté
- Réseau ERDF projeté
- Réseau Télécom projeté
- Réseau AEP projeté
- Coffret AEP projeté
- Coffret électrique projeté
- Regard télécom projeté
- Boîte de branchement EU projeté



S.A.S. PAGES T.i.P.
Tél: 04 67 02 08 40
E-mail: geometres@pages-tp.fr
27 Rue de l'Herminette - 34090 MONTPELLIER
site internet: www.pages-tp.fr