

2025URBA037

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 10/12/2024 Affichée le 10/02/2025	Complétée le 31/12/2024, le 24/01/2025, le 25/02/2025 et le 14/03/2025	N° PC 34337 24V0036
Par	HERAIL Julien	Surface de plancher créée autorisée : 35,24m <sup>2</sup>  Destination : Habitation
Demeurant à	129 Avenue de la Gare 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Réhabilitation d'une grange en habitation en vue de la création d'un nouveau logement individuel. Démolition d'un abri de jardin de 4,13m <sup>2</sup> ainsi que la dalle de la terrasse existante au droit du portail arrière (surf. 17.78m <sup>2</sup> )	
Sur un terrain sis	8 place des Héros 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AI0046	

**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 31/12/2024, du 24/01/2025, du 25/02/2025 et du 14/03/2025 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13/03/2025 ; ci-joint annexé ;
- Vu** la réponse des services d'ENEDIS en date du 16/01/2025 ; ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 03/01/2025 ; ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 27/02/2025 ; ci-joint annexé ;

**Considérant** que le projet consiste en réhabilitation d'une grange en habitation en vue de la création d'un nouveau logement individuel et en la démolition d'un abri de jardin de 4,13m<sup>2</sup> ainsi que la dalle de la terrasse existante au droit du portail arrière (surf. 17.78m<sup>2</sup>) ;

**Considérant** que le terrain d'assiette de situe en zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ainsi que dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du monument historique Eglise Saint Etienne et au sein de la zone 4a du Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial (SDAP) ;

**Considérant** l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. » ;

**Considérant** que l'Architecte des Bâtiments de France par décision en date du 13/03/2025 a donné son accord assorti de prescriptions motivées au motif que : « Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié » ;

**Considérant** l'article UA.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 Schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) du Plan Local d'Urbanisme impose une rétention des eaux pluviales à hauteur de 180 litres par mètre carré imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 30 l/s/ha aménagé ; pour la zone 4a ;

**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 mentionne que le projet propose un bassin de rétention de 3,9m<sup>3</sup> rejetant un débit de fuite de 30l/s/ha vers le domaine public et qu'en ce sens le diamètre de l'orifice de fuite devra être dimensionné en conséquence, que la surverse devra être orientée vers le domaine public et que si les dispositifs de compensation ne sont pas vidangés suffisamment et correctement, ils peuvent générer une auto-inondation du projet notamment au niveau de la porte fenêtre de la façade ouest. De plus, l'étude met en avant un axe de ruissellement le long de la rue de la cité dont la vitesse dépasse 0,5m/s, la classant en aléa fort, la hauteur d'eau atteint ainsi 7,24m NGF (entre 17 et 26cm d'eau) au droit du projet ;

**Considérant** que le projet prévoit notamment la création de 17m<sup>2</sup> de surfaces nouvellement imperméabilisées et un bassin de rétention de 3,9m<sup>3</sup> rejetant un débit de fuite de 30l/s/ha vers le caniveau du domaine public mais sans localiser la zone du rejet ni indiquer le système de vidange ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

**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 met en avant un axe de ruissellement le long de la rue de la cité dont la vitesse dépasse 0,5m/s, la classant en aléa fort, la hauteur d'eau en cas d'inondation pouvant ainsi atteindre 7,24m NGF soit entre +17cm et +26cm d'eau au droit du projet ;

**Considérant** que le projet prévoit sur coupe un plancher à +7,27m NGF et sur le plan du projet R+0 et en façade sud du projet un plancher au niveau +7,02m NGF ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** que le l'article UA.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 le remplacement d'un portail existant par un portail coulissant donnant sur la rue de la cité sans préciser le sens d'entrée et de sorti des véhicules sur la parcelle pour accéder à l'abri voiture existant inchangé et que le dossier prévoit la place de stationnement pour le nouveau logement dans le garage existant ayant un accès existant inchangé donnant sur la place des Héros sans préciser le sens d'entrée et de sortie des véhicules dans le garage ;

**ARTICLE 3** : L'exécution des travaux soumis au permis de construire valant démolition susvisé est subordonnée au respect des prescriptions et préconisations émises par l'Architecte des Bâtiments de France sur son avis en date 13/03/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

- La construction sera dotée d'une toiture à deux pans de pente de valeur identique ET symétriques ;
- Les enduits seront de finition grattée fin, éventuellement talochée avec un aspect lisse et mat ( finition rustique ou projetés-écrasés proscrits). Ils seront de teinte neutre de façon à se rapprocher de la teinte naturelle d'un enduit traditionnel : ocre, beige ou sable local. Le blanc et les couleurs trop claires ou trop vives sont à exclure ;
- Aucune baguette d'angle ne sera visible.

**ARTICLE 4** : L'exécution des travaux soumis au permis de construire valant démolition susvisé est subordonnée au respect des prescriptions émises par le Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole sur son avis en date du 27/02/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

- Les manœuvres d'accès aux stationnements – garage ou surface – devront se faire en marche arrière uniquement afin de permettre une sortie en marche avant sécurisée vis-à-vis des autres usagers, piétons et cyclistes notamment. Sur la rue de la cité l'exigüité de la rue et la présence d'un garage en face du portail doivent être prises en compte dans le calcul des girations des véhicules lors de ces manœuvres d'accès (largeur d'ouverture).
- 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 aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et/ou dans le réseau pluvial y compris les caniveaux.
- Le pétitionnaire devra mettre en place (avec tous les gestionnaires de réseaux nécessaires au projet) une réunion de coordination en présence des services du Pôle Territorial Littoral pour organiser les interventions sur le domaine public. Une réfection provisoire sera faite pour chaque branchement et une réfection définitive sera réalisée sur toute la façade impactée par les travaux lors de la dernière intervention. Les modalités d'intervention et de réfection seront données dans la permission de voirie accordée par les services métropolitains.
- 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. Dans le cadre d'une obtention d'un permis de construire, le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux à [cellule-ing.littoral@montpellier3m.fr](mailto:cellule-ing.littoral@montpellier3m.fr) ;

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **21 MARS 2025**  
Par délégation du Maire

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



**Information** : Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part intercommunale et part 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.

**Considérant** l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 27/02/2025 indiquant dans le paragraphe voirie que, les manœuvres d'accès aux stationnements – garage ou surface – devront se faire en marche arrière **uniquement** afin de permettre une sortie en marche avant sécurisée vis-à-vis des autres usagers, piétons et cyclistes notamment. Sur la rue de la cité l'exiguïté de la rue et la présence d'un garage en face du portail doivent être prises en compte dans le calcul des girations des véhicules lors de ces manœuvres d'accès (largeur d'ouverture) ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'article UA-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 la pose d'un enduit en finition taloché fin RAL 9001 et d'encadrement définition RAL 1002, 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 favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date 27/02/2025 indiquant dans le paragraphe traitement des façades que dans le cadre du traitement des façades, 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 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 de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** l'avis du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 27/02/2025 qui émet des prescriptions concernant les branchements, et les généralités prescrivant dans le paragraphe branchement que le pétitionnaire devra mettre en place (avec tous les gestionnaires de réseaux nécessaires au projet) une réunion de coordination en présence des services du Pôle Territorial Littoral pour organiser les interventions sur le domaine public. Une réfection provisoire sera faite pour chaque branchement et une réfection définitive sera réalisée sur toute la façade impactée par les travaux lors de la dernière intervention. Les modalités d'intervention et de réfection seront données dans la permission de voirie accordée par les services métropolitains. Ledit avis mentionne également dans le paragraphe, généralité que 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. Dans le cadre d'une obtention d'un permis de construire, le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux à [cellule-inq.littoral@montpellier3m.fr](mailto:cellule-inq.littoral@montpellier3m.fr) ;

## **ARRETE :**

**ARTICLE 1 :** Le permis de construire valant démolition est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter strictement les prescriptions des articles 2 à 4 ci-dessous ;

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

- Le diamètre de l'orifice de fuite bassin de rétention devra être dimensionné en conséquence du débit de fuite de 30l/s/ha prévu par le projet.
- La surverse du bassin de rétention devra être orientée vers le domaine public.
- Les dispositifs de compensation seront vidangés suffisamment et correctement afin d'éviter de générer une auto-inondation du projet.
- La hauteur de plancher de l'habitation sera positionnée au minimum à +7,27m NGF.

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.





Montpellier, le 27 Février 2025,  
Objet : Projet 8, Place des Héros  
PC 34337 24 V0036

## 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

Les manœuvres d'accès aux stationnements - garage ou surface- devront se faire en marche arrière uniquement afin de permettre une sortie en marche avant sécurisée vis-à-vis des autres usagers, piétons et cyclistes notamment. Sur la rue de la cité l'exiguïté de la rue et la présence d'un garage en face du portail doivent être prises en compte dans le calcul des girations des véhicules lors de ces manœuvres d'accès (largeur de l'ouverture).

### Traitement des façades

Dans le cadre du traitement des façades, 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 aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et/ou dans le réseau pluvial y compris les caniveaux.

### Branchements

Le pétitionnaire devra mettre en place (avec tous les gestionnaires de réseaux nécessaires au projet) une réunion de coordination en présence des services du Pôle Territorial Littoral pour organiser les interventions sur le domaine public.

Une réfection provisoire sera faite pour chaque branchements et une réfection définitive sera réalisée sur toute la surface impactée par les travaux lors de la dernière intervention. Les modalités d'intervention et de réfection seront données dans la permission de voirie accordée par les services métropolitains.

Une consultation des concessionnaires et des services gestionnaires en amont des travaux devra être faite si des accès (regards) ou des branchements aux réseaux sont présents sur le domaine privé, à l'intérieur de la parcelle nouvellement clôturée,

### Pluvial

Le projet se situe en zone 4b du SDAP, cela implique une gestion des eaux de pluie sur la parcelle à hauteur d'une rétention de 160l/m<sup>2</sup> imperméabilisé sur le bâti existant et nouveau avec une activation du déclenchement de la surverse avec un débit de fuite 45l/s/ha. Les rejets directs sont interdits dans cette zone, sans techniques alternatives de rétention des eaux issues des toitures, cours, terrasses.

Le service GEMAPI devra être consulté pour donner son avis sur les compensations à mettre en œuvre.

Le pétitionnaire pourra évacuer ses eaux de pluies après rétention dans le caniveau existant.

### 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 déplacement des ouvrages et /ou de modification des installations sur le domaine public. Dans le cadre d'une obtention d'un permis de construire, le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux à [cellule-ing.littoral@montpellier.fr](mailto:cellule-ing.littoral@montpellier.fr)

**Avis favorable avec prescriptions sur la voirie, les  
branchements et le traitement des façades**

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: Romain SAUBOA  
E-mail: r.sauboa@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>	<b>PC24V0036</b>	<b>COMMUNE</b>	VILLENEUVE LES MAGUELONE
<b>Pétitionnaire :</b>	HERAIL Julien	<b>Parcelle :</b>	AI46
<b>Adresse pétitionnaire :</b>	129 Avenue de la Gare 34750 Villeneuve-lès-Maguelone	<b>Adresse de la construction :</b>	8 Place des Héros 34750 Villeneuve-lès-Maguelone
<b>Date d'enregistrement :</b>	26-12-2024 MAIRIE 27-12-2024 RÉGIE	<b>Zone PLU</b>	UA
<b>PFAC : OUI</b>	<b>PUP/ZAC : Non</b>	<b>Classification DECI : 1.060.1.150</b>	
<b>Projet : Transformation d'une grange en logement individuel (+43.75m<sup>2</sup>, pour un total de 155.75m<sup>2</sup>)</b>			

### **ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau de desserte :

Rue de la Cité

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).

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.  
Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec le service gestionnaire de voirie afin d'obtenir un accord écrit pour les travaux sous domaine public.  
Tout réseau ou branchement doit être éloigné de 2 m d'arbres tiges et des bâtiments.

**En domaine privé :**

Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées.  
Celles-ci devront être collectées et envoyées au réseau d'eaux pluviales ou au caniveau après accord de la métropole.  
L'obtention du procès-verbal de conformité sera soumise au respect de cette prescription.

**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 de la Cité

**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 : Sans objet
---------------------	---

**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 ordinaire (**selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34 page 20 cas n°6**).

La quantité d'eau minimale requise est de 60m<sup>3</sup> utilisables en 1 heure, soit un débit de 60m<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 150m de l'entrée du bâtiment le plus défavorisé.

**Adéquation Besoin / Equipements :**

Le poteau incendie public n°34337.00110, situé Avenue de la Gare, 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	
Défense Extérieure contre l'incendie	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	

Fait à Montpellier le 03/01/2025

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Chef de service  
Eau et Développement urbain  
Alix JEANJEAN



**MINISTÈRE  
DE LA CULTURE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
OCCITANIE**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine  
de l'Hérault**

Dossier suivi par : EMMA Cathy

Objet : Dossier papier AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

---

Numéro : PC 034337 24 V0036 U3401

Adresse du projet : 8 Place des Héros VILLENEUVE LES  
MAGUELONE

Déposé en mairie le : 26/12/2024

Reçu au service le : 02/01/2025

Nature des travaux: 16204 Réhabilitation

Demandeur :

Monsieur HERAIL Julien

129 avenue de la Gare

VILLENEUVE LES MAGUELONE

---

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1/ Le présent projet est situé dans le Périmètre délimité des Abords (PDA) des monuments historiques cités en annexe.

Dans ce périmètre, les immeubles ou ensembles d'immeubles forment avec le ou les Monuments Historiques un ensemble cohérent, contribuant à la mise en valeur du ou des Monuments Historiques.

Ainsi, le projet doit permettre de préserver cet ensemble et participer à la mise en valeur de ces monuments.

Pour se faire, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- La construction sera doté d'une toiture à deux pans de pente de valeur identique ET symétriques.
- Les enduits seront de finition grattée fin, éventuellement talochée avec un aspect lisse et mat ( finition rustique ou projetés-écrasés proscrits). Ils seront de teinte neutre de façon à se rapprocher de la teinte naturelle d'un enduit traditionnel : ocre, beige ou sable local. Le blanc et les couleurs trop claires ou trop vives sont à exclure. Aucune baguette d'angle ne sera visible.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement  
par Cathy EMMA  
Le 13/03/2025 à 20:48

**L'Architecte des Bâtiments de France**  
**Madame Cathy EMMA**

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) Occitanie - Hôtel de Grave - 5 rue Salle-l'Évêque - CS 49020 - 34967 Montpellier Cedex 2) par lettre recommandée avec accusé de réception.

**ANNEXE :**

Eglise Saint-Etienne situé à 34337|Villeneuve-lès-Maguelone.