

2025URBA049

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 23/01/2025		N° PC 34337
Affichée le 27/01/2025		23V0028M02
Par	ANDRIONE Dario	
Demeurant à	233 Boulevard du Chapitre 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Par	SANCHEZ Christine	
Demeurant à	4 Chemin du Fesquet 34830 CLAPIERS	
Pour	Modification de l'emprise du garage. Modification de la hauteur des constructions et des façades. Modification de l'ouvrage de compensation.	
Sur un terrain sis	233 Boulevard du Chapitre 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AE 72 , AE 73 , AE 172 , AE 196 , AE 207	

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** le permis de construire initial délivré le 22/01/2024 au bénéfice de Monsieur ANDRIONE Dario et Madame SANCHEZ Christine ;
- Vu** l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 05/02/2025 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la modification, de l'emprise du garage, de la hauteur des constructions, des façades, ainsi que de l'ouvrage de compensation ;

Considérant que le terrain d'assiette de situe en zone UDa 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 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 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 ruissellement 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 l'étude de sol jointe indique la présence d'une nappe à

-1,5m et en l'absence de point de rejet des ouvrages de compensation, la doctrine de la DDTM34 demande une hauteur d'1m minimum entre le niveau haut de la nappe et le fond du bassin par conséquent l'ouvrage doit être redimensionné en conséquence. L'étude mentionne également que la perméabilité, la topographie et la conception du projet ne permettent pas d'atteindre le débit de fuite imposé par le SDAP et la vidange préconisée par la DDTM34 et qu'en l'état, il n'est pas possible de s'assurer du fonctionnement hydraulique du projet. L'étude précise qu'en étant très rapidement rempli (faible débit d'infiltration et pas de débit de fuite), afin d'éviter que le débordement du bassin n'inonde le projet, il est prescrit d'aménager une surverse au niveau sud-est de l'ouvrage et de créer un chemin de l'eau vers le domaine public. Par ailleurs, il est mentionné dans l'étude que le service GEMAPI ne préconise pas les citernes souples qui constituent un dispositif non durable, et dont la durée de vie dépend de l'entretien et de la maintenance. Si elles ne sont pas entretenues régulièrement et changées lorsque leur état le nécessite, le fonctionnement hydraulique du projet sera défaillant et la parcelle ainsi que les parcelles voisines pourront être inondées et que conformément au code civil, le projet ne doit pas aggraver les écoulements actuels en aval. Enfin, l'étude de ruissellement indique une cote d'eau modélisée à 3,64m NGF et qu'afin de ne pas être exposés au risque inondation, les planchers doivent être calés 30cm au-dessus du niveau d'eau pour une crue exceptionnelle, soit à minima à 3,94m NGF. D'après le plan de coupe, le plancher est aménagé à 3,8m NGF.

Considérant que le projet prévoit la création de 5 citernes souples dans le vide sanitaire pour une contenance totale de 23m³ dont le trop-plein s'évacue vers une tranchée infiltrante d'une emprise de 16,2m² pour une profondeur de 90 cm et un volume de 14,50m³ accueillant les 5,8m³ restant à compenser par le projet ;

Considérant qu'il n'est pas prévu de point de rejet des ouvrages de compensation, qu'il n'est pas mentionné de débit de fuite, qu'il apparaît que la distance entre le fond de l'ouvrage de compensation et le haut de la nappe est inférieure à 1m, qu'il n'est pas précisé le système d'entretien et de maintenance prévu pour les citernes souples, qu'il n'est pas précisé les techniques particulières mise en œuvre dans le cadre des travaux pour ne pas être exposés au risque inondation en cas de crue exceptionnelle ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de s'assurer du respect de l'article susvisé ainsi que de l'étude susvisée faisant apparaître un risque pour le bâti et le fonctionnement du système prévu sur la parcelle ;

Considérant l'article UD.7 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 qu'il apparaît des différences de niveau du terrain naturel entre les plans du permis de construire initial et les plans mentionnés comme « initiaux » au sein de la présente demande et notamment sur les plans de coupe ce qui ne permet pas de s'assurer de la hauteur réelle des modifications projetées par rapport au terrain naturel ;

Considérant que sur la coupe AA du permis de construire initial la hauteur du garage par rapport au nu du terrain naturel était déjà de 4m en étant à un niveau +7,30 NF et que le présent dossier prévoit une hauteur du garage à +7,64m NF sur la coupe du garage avec une hauteur de 4m par rapport au niveau du terrain naturel ;

Considérant dès lors que le dossier comporte des incohérences et qu'il ne peut donc être vérifié le respect de l'article susvisé ;

Considérant que pour une demande de modification d'un permis délivré en cours de validité les noms et les signatures des demandeurs doivent être les mêmes que celui du permis original si aucune demande de transfert de permis de construire n'a été délivrée ;

Considérant qu'il est indiqué comme demandeurs Monsieur ANDRIONE Dario ainsi que Madame SANCHEZ Christine mais que les signatures des deux demandeurs ne sont pas présentes sur le formulaire cerfa page n°8 à l'encadré « Engagement du (ou des) demandeurs » et que de plus l'unique signature présente ne correspond pas à une des deux signatures présentes sur le formulaire cerfa du permis de construire initial délivré ;

Considérant dès lors que la demande de modification susvisée faite par Monsieur ANDRIONE Dario ainsi que Madame SANCHEZ Christine n'est pas recevable ;

Considérant que pour une demande de modification l'ensemble des modifications sollicitées doivent être indiquées sur le formulaire cerfa dans la rubrique prévue à cet effet « objet de la modification » ;

Considérant qu'il apparaît sur le plan de masse projet modifié la modification de la piscine ainsi que de la terrasse et que cela n'est pas mentionné dans les demandes de modifications sur le formulaire cerfa ;

Considérant dès lors que le dossier comporte des incohérences entre le permis de construire initial délivré, l'objet de la demande de modification et les plans joints au dossier de demande et qu'il ne peut donc être vérifié le respect de l'ensemble des articles du règlement de la zone du PLU correspondante ;

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le
Par délégation du Maire,

09 AVR. 2025

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.



**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 23 V0028M02 U3403

Adresse du projet : 233 boulevard du Chapitre VILLENEUVE
LES MAGUELONE

Déposé en mairie le : 23/01/2025

Reçu au service le : 31/01/2025

Nature des travaux: 04029 Construction neuve et piscine, 04057
Construction neuve individuelle

Demandeur :

Monsieur ANDRIONE Dario

233 boulevard du Chapitre
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.

Après examen de ce projet, l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord.

Fait à Montpellier

Signé électroniquement

par Cathy EMMA

Le 05/02/2025 à 16:15

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

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débuter les travaux à la réception de cet avis.

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.