

2025URBA066

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 10/03/2025		N° PC 034337 2500005
Affichée le : 13/03/2025		
Par	SAS LES GENETS 466	Surface de plancher créée autorisée :
Représenté par	DIEZ Remi	
SIRET	948 386 917 00017	191,44m ²
Demeurant à	1 Rue René Melin 34670 SAINT-BRES	Destination : Nouvelle construction
Pour	Construction de 2 habitations avec garage et piscines (8 m ²) comprenant la démolition d'une piscine et d'un bâti existant sur le terrain. Permis valant division. Toitures : Toiture terrasse végétalisée (rétention Ht 10cm) et toiture terrasse accessible.Façades : Enduit frotassé fin RAL 9001 pour les habitations ainsi que les bâtiments annexes, garage, et murs de clôture Menuiseries : en aluminium thermolaqué gris anthracite RAL 7016 à dominante verticale et volets coulissants en aluminium de même teinte RAL 7016.	
Sur un terrain sis	466 Rue des Genets 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT508	

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 des services d'ENEDIS en date du 15/04/2025 ci-joint annexé ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 03/04/2025 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 24/03/2025 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la Construction de 2 habitations avec garage et piscines (8 m²) comprenant la démolition d'une piscine et d'un bâti existant sur le terrain. Permis valant division. Toitures : Toiture terrasse végétalisée (rétention Ht 10cm) et toiture terrasse accessible.Façades : Enduit frotassé fin RAL 9001 pour les habitations ainsi que les bâtiments annexes, garage, et murs de clôture Menuiseries : en aluminium thermolaqué gris anthracite RAL 7016 à dominante verticale et volets coulissants en aluminium de même teinte RAL 7016 ;

Considérant que le terrain d'assiette se situe en zone UDb 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 que l'article UD.3.1 du PLU édicte que : « Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. 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. » ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 03/04/2025 prescrivant dans le paragraphe voirie que le projet prévoit l'agrandissement de l'accès et le déplacement d'un poteau béton, le pétitionnaire devra faire les démarches nécessaires auprès du concessionnaire et faire les demandes administratives (voir généralités), l'abaissement des bordures et la réfection du trottoir sont à la charge du pétitionnaire et nécessiteront une permission de voirie.

Si toutefois, les différences d'altimétrie entre la parcelle et le domaine public nécessitent une adaptation du projet, celle-ci sera réalisée uniquement dans la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit l'élargissement de l'accès existant depuis la rue des Genêts pour la création de places de parking non couvertes à l'entrée du terrain et qu'un poteau EDF/lampadaire est situé devant l'accès existant et sera à déplacer pour la nécessité du projet ;

Considérant dès lors que le projet doit faire l'objet de prescriptions conformément à l'avis du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole afin de respecter l'article susvisé ;

Considérant l'article UD.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 l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 03/04/2025 prescrivant notamment dans le paragraphe traitement des façades qu'il devra être « 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. » ;

Considérant que le projet prévoit notamment un enduit frotassé fin RAL 9001 pour les habitations ainsi que les bâtiments annexes garage, et murs de clôture mais qu'il n'est pas indiqué comment le chantier sera organisé (protection au sol, déversement de résidus issus du chantier, etc) ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'article UD-4 « Desserte par les réseaux » du PLU qui dispose que : « *Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette.* » (...) « *Assainissement : 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. Eaux usées : Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.* » ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 03/04/2025 prescrivant notamment dans le paragraphe branchement que 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 (comme indiqués dans le paragraphe Généralités) pour définir les modalités d'intervention et de réfection sur le domaine public ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 24/03/2025 qui indique à la partie assainissement collectif dans le paragraphe, sur le domaine public, et concernant l'habitation 2 que, le projet impacte le branchement d'assainissement de la villa existante (situé sur la parcelle AT509), il sera nécessaire de le dévier en lui créant un branchement au droit de sa servitude en limite du domaine public/privé. L'ensemble des travaux nécessaires au dévoiement sera à la charge exclusive du pétitionnaire et devra être exécuté conformément aux prescriptions du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux. Le branchement existant sera utilisé par l'habitation 2 après dévoiement. L'avis mentionne également à la partie assainissement collectif dans le paragraphe, sur le domaine privé et toujours pour l'habitation 2 que, pour le dévoiement concernant la maison existante, un réseau intérieur de diamètre 160mm et des regards de visite en diamètre 400mm devront être mis en œuvre.

De plus, l'avis indique à la partie, eau potable, dans le paragraphe, sur le domaine public et concernant également, l'habitation 2 que, le bâtiment projeté impacte le branchement d'eau potable existant (parcelle AT509). Il sera nécessaire de dévier le réseau d'eau potable existant en créant un nouveau branchement au droit de sa servitude en limite du domaine public/privé. L'ensemble des travaux nécessaires au dévoiement sera à la charge exclusive du pétitionnaire. Le branchement existant sera utilisé par l'habitation 2 après dévoiement ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création de deux habitations avec garage à raccorder aux réseaux d'assainissement et d'eau potable et que le projet impacte le branchement des réseaux d'assainissement et d'eau potable existants desservant la parcelle AT509 ;

Considérant dès lors que le projet doit faire l'objet de prescriptions conformément à l'avis du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole et à l'avis Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole afin de respecter l'article susvisé ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire valant division et démolition est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve de respecter strictement les prescriptions des articles 2 à 3 ci-dessous ;**

ARTICLE 2 : L'exécution des travaux soumis au permis de construire susvisé est subordonnée au respect des prescriptions émises par le Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole sur son avis en date du 03/04/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

- Le pétitionnaire devra faire les démarches nécessaires auprès du concessionnaire et faire les demandes administratives (voir généralités), l'abaissement des bordures et la réfection du trottoir sont à la charge du pétitionnaire et nécessiteront une permission de voirie. Si toutefois, les différences d'altimétrie entre la parcelle et le domaine public nécessitent une adaptation du projet, celle-ci sera réalisée uniquement dans la parcelle ;
- 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 (comme indiqués dans le paragraphe Généralités) pour définir les modalités d'intervention et de réfection sur le domaine public.
- 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 ;
- 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@montpellier3m.fr

ARTICLE 3 : L'exécution des travaux soumis au permis de construire susvisé est subordonnée au respect des prescriptions émises par la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole sur son avis en date du 24/03/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

- **ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Sur le domaine public :

Concernant l'habitation 1 :

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).

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 34270 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.

Concernant l'habitation 2 :

Le projet impacte le branchement d'assainissement de la villa existante (situé sur la parcelle AT509), il sera nécessaire de le dévier en lui créant un branchement au droit de sa servitude en limite du domaine public/privé. L'ensemble des travaux nécessaires au dévoiement sera à la charge exclusive du pétitionnaire et devra être exécuté conformément aux prescriptions du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux. Le branchement existant sera utilisé par l'habitation 2 après dévoiement.

Sur le domaine privé :

Pour le dévoiement concernant la maison existante, un réseau intérieur de diamètre 160mm et des regards de visite en diamètre 400mm devront être mis en œuvre. 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 étude topographique est préconisée afin de déterminer si le réseau gravitaire est envisageable pour la maison existante (AT509) ou si une pompe de relevage des eaux usées sera nécessaire. 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 parcelle n°AT509 ; fonds servant parcelle n°AT508).

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité le pétitionnaire devra transmettre à la régie des eaux (s'il n'a pas été réalisé par l'exploitant du réseau) :

- un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement en partie publique
- l'acte authentique de servitude de tréfonds devra être produit (il devra être inscrit aux hypothèques)

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra remettre le procès-verbal de conformité du branchement, rédigé par l'exploitant.

EAU POTABLE

Sur le domaine public :

Concernant l'habitation 1 :

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.

Concernant l'habitation 2 :

Le bâtiment projeté impacte le branchement d'eau potable existant (parcelle AT509).

Il sera nécessaire de dévier le réseau d'eau potable existant en créant un nouveau branchement au droit de sa servitude en limite du domaine public/privé.

L'ensemble des travaux nécessaires au dévoiement sera à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le branchement existant sera utilisé par l'habitation 2 après dévoiement.

Sur le domaine privé :

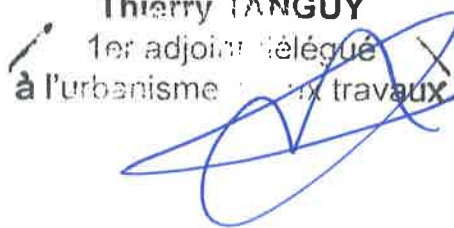
Une servitude de passage du réseau d'eau potable est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun bâtiment ou aucune construction légère ne devra être implanté sur une bande de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation (fonds dominant parcelle n°AT509 ; fonds servant parcelle n°AT508).

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité, un acte authentique de servitude de passage (inscrit aux hypothèques), un plan de récolement des travaux réellement effectués devra être remis à la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **30 AVR. 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.

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.



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 34270 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.

Concernant l'habitation 2 :

Le projet impacte le branchement d'assainissement de la villa existante (situé sur la parcelle AT509), il sera nécessaire de le dévier en lui créant un branchement au droit de sa servitude en limite du domaine public/privé. L'ensemble des travaux nécessaires au dévoiement sera à la charge exclusive du pétitionnaire et devra être exécuté conformément aux prescriptions du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux. Le branchement existant sera utilisé par l'habitation 2 après dévoiement.

Sur le domaine privé :

Pour le dévoiement concernant la maison existante, un réseau intérieur de diamètre 160mm et des regards de visite en diamètre 400mm devront être mis en œuvre. 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 étude topographique est préconisée afin de déterminer si le réseau gravitaire est envisageable pour la maison existante (AT509) ou si une pompe de relevage des eaux usées sera nécessaire. 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 parcelle n°AT509 ; fonds servant parcelle n°AT508).

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité le pétitionnaire devra transmettre à la régie des eaux (s'il n'a pas été réalisé par l'exploitant du réseau) :

- un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement en partie publique
- l'acte authentique de servitude de tréfonds devra être produit (il devra être inscrit aux hypothèques)

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra remettre le procès-verbal de conformité du branchement, rédigé par l'exploitant.

- EAU POTABLE

Sur le domaine public :

Concernant l'habitation 1 :

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.



Montpellier
méditerranée
métropole

Montpellier, le 03 Avril 2025

Objet : Projet, 466, rue des Genêts

PC 34337 25 V0005

Avis du Territoire Littoral

Le projet impacte l'espace public métropolitain et nécessite l'avis du Pôle Littoral aux niveaux de la voirie, des branchements et pour le traitement des façades.

Le Territoire Littoral émet les prescriptions suivantes.

Voirie

Le projet prévoit l'agrandissement de l'accès et le déplacement d'un poteau béton, le pétitionnaire devra faire les démarches nécessaires auprès du concessionnaire et faire les demandes administratives (voir généralités), l'abaissement des bordures et la réfection du trottoir sont à la charge du pétitionnaire et nécessiteront une permission de voirie.

Si toutefois, les différences d'altimétrie entre la parcelle et le domaine public nécessitent une adaptation du projet, celle-ci sera réalisée uniquement dans 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 (comme indiqués dans le paragraphe Généralités) pour définir les modalités d'intervention et de réfection sur le domaine public.

Traitement des 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, 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 30l/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 et SDAP du a la zone de Captage du Flés et de Laizettes. Le service GEMAPI devra être consulté pour valider les mesures compensatoires imposées par le SDAP. Le dossier ne contient pas de documents relatifs à la gestion des eaux de pluviales ni même à la compensation au prorata des surfaces imperméabilisées

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@montpellier3m.fr

Avis favorable avec prescriptions

Le référent Technique de proximité

Frédéric Curtil

Responsable du Pôle territorial Littoral

Eric Lauer



Enedis Accueil Urbanisme

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

Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : SOUM Cécile

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

MONTPELLIER, le 15/04/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0343372500005 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	466, RUE DES GENETS 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AT , Parcelle n° 508
<u>Nom du demandeur :</u>	DIEZ REMI

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 2X9 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite deux branchements sans extension de réseau.

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.

Cecile SOUM



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

AUTORISATION DES DROITS DU SOL

Avis du Service Eau et Développement Urbain

REFERENCE :	PC25 00005	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	SAS LES GENETS	Parcelle :	AT508
Adresse pétitionnaire :	1 rue René Melin 34670 Saint Bres	Adresse de la construction :	466 rue des Genêts 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	10/03/2025 MAIRIE 13/03/2025 RÉGIE	Zone PLU	UDb
PFAC : OUI	PUP/ZAC : NON ☐ AEP - ☐ EU - ☐ DECI	Classification DECI :	1.030.1.300
Projet : Construction de 2 habitations (permis valant division) 191.44m ² .			

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 30,6 € par m² 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 :

Concernant l'habitation 1 :

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).

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.

Concernant l'habitation 2 :

Le projet impacte le branchement d'assainissement de la villa existante (situé sur la parcelle AT509), il sera nécessaire de le dévier en lui créant un branchement au droit de sa servitude en limite du domaine public/privé.

L'ensemble des travaux nécessaires au dévoiement sera à la charge exclusive du pétitionnaire et devra être exécuté conformément aux prescriptions du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

Le branchement existant sera utilisé par l'habitation 2 après dévoiement.

Sur le domaine privé :

Pour le dévoiement concernant la maison existante, un réseau intérieur de diamètre 160mm et des regards de visite en diamètre 400mm devront être mis en œuvre. 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 étude topographique est préconisée afin de déterminer si le réseau gravitaire est envisageable pour la maison existante (AT509) ou si une pompe de relevage des eaux usées sera nécessaire.

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 parcelle n°AT509 ; fonds servant parcelle n°AT508).

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité le pétitionnaire devra transmettre à la régie des eaux (s'il n'a pas été réalisé par l'exploitant du réseau) :

- un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement en partie publique
- l'acte authentique de servitude de tréfonds devra être produit (il devra être inscrit aux hypothèques)

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 :

Concernant l'habitation 1 :

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.

Concernant l'habitation 2 :

Le bâtiment projeté impacte le branchement d'eau potable existant (parcelle AT509).

Il sera nécessaire de dévier le réseau d'eau potable existant en créant un nouveau branchement au droit de sa servitude en limite du domaine public/privé.

L'ensemble des travaux nécessaires au dévoiement sera à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le branchement existant sera utilisé par l'habitation 2 après dévoiement.

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 parcelle n°AT509 ; fonds servant parcelle n°AT508).

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité, un acte authentique de servitude de passage (inscrit aux hypothèques), 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 :
<u>Besoin en eau :</u> 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 30m³ utilisables en 1 heure, soit un débit de 30m³/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'habitation la plus défavorisée.	
<u>Adéquation Besoin / Equipements :</u> Le poteau incendie public n°34337.00031, situé rue des Genêts, 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	☒ Favorable	☐ Défavorable	☐ Sans avis
Eau potable	☒ Favorable	☐ Défavorable	☐ Sans avis
Défense Extérieure contre l'incendie	☒ Favorable	☐ Défavorable	☐ Sans avis

Fait à Montpellier le 24/03/2025

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service
Eau et Développement urbain
Alix JEANJEAN