

2025URBA096

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 14/05/2025		N° PC 034337 2500010
Affichée le : 02/06/2025		
Par	PONS Emmanuel	
Demeurant à	481 Rue des Genets 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Construction d'une maison individuelle et construction d'une piscine de dimension : 4 m x 8 m	
Sur un terrain sis	Rue des Genets 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT 340	

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 03/06/2025, ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis favorable avec prescription du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 21/05/2025 ; ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis favorable de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 05/06/2025 ; ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle et d'une piscine de dimension : 4 m x 8 m ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone 1AU au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et au sein de la zone 5a du Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial (SDAP) ;

Considérant que l'article 1AU.1-1 du PLU édicte que : « *En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2* » ;

Considérant que l'article 1AU.1-2 du PLU édicte que : « *En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.* » ;

Considérant que le projet prévoit une construction à destination d'habitation ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé ;

Considérant l'article 1AU4-1 relatif à « l'Eau potable » du PLU qui édicte que : « *Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette.* »

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.) » ;

Considérant l'avis de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 05/06/2025 prescrivant dans le paragraphe sur le domaine public que « *une clarinette double attendue sera mise en place dans le coffret d'eau potable existant. Le pétitionnaire se rapprocher de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en charge de l'exploitation du réseau d'eau potable afin de déterminer si le diamètre du branchement existant est suffisamment dimensionné pour le projet. Dans le cas contraire, un nouveau branchement sera à créer par la Régie à la charge du pétitionnaire.* » ;

Considérant dès lors qu'en l'état le projet ne répond pas à l'article susvisé ;

Considérant 1AU04-2 « Assainissement » du PLU qui édicte que : « *Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Eaux usées: Toute construction 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 que le projet indique l'existence d'un réseau d'évacuation des eaux usées reliant le réseau public au projet objet de la demande ;

Considérant l'avis de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole qui indique que : « *Contrairement au plan masse présenté, un réseau privé est à créer pour raccorder les eaux usées du projet.* » ;

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

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,

20 JUIN 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.

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 00010	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	Emmanuel PONS	Parcelle :	AT340
Adresse pétitionnaire :	481 rue des Genêts 34750 Villeneuve les Maguelone	Adresse de la construction :	Rue des Genêts 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	14/05/2025 MAIRIE 02/06/2025 RÉGIE	Zone PLU	1AU
PFAC : OUI	PUP/ZAC : NON <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI :	1.030.1.300
Projet : Construction d'une maison individuelle de 160.9m 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 :

Contrairement au plan masse présenté, un nouveau 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).

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 en charge de l'exploitation du réseau d'eaux usées.

Dans les deux cas, la totalité des travaux du branchement public est à la charge du pétitionnaire.

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 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 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°34337.00031, situé 540 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	<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 05/06/2025

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN

Enedis Accueil Urbanisme

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

Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : BOUREAU Maxime

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

MONTPELLIER, le 03/06/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0343372500010 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	RUE DES GENETS 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AT , Parcelle n° 340
<u>Nom du demandeur :</u>	PONS EMMANUEL

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 12 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 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.

Votre conseiller



Montpellier
Méditerranée
Métropole

Montpellier, le 26 Juin 2025

Objet : Projet, 481, rue des Genêts

PC 34337 25 V00010

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

Un état des lieux avant tout démarrage des travaux est obligatoire pour signifier au constructeur toutes les reprises en cas de dégradations du domaine public existantes du fait des divers travaux de construction.

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.

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.

Généralités

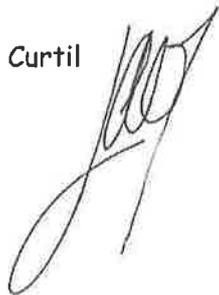
Quelle que soit l'importance des travaux, le pétitionnaire devra réaliser les demandes administratives obligatoires liées à l'impact de son projet sur le domaine public et à supporter sans indemnité les frais de branchement au réseau public et/ou de déplacement des ouvrages et/ou de modification des 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