

2025URBA127

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 09/07/2025	Complétée le 25/07/2025	N° PC 034337 2500015
Affichée le : 10/07/2025		
Par	GRIMAUULT Claude et GRIMAUULT Patricia	
Demeurant à	258 Rue des Amandiers 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Surface de plancher autorisée : 144,90m ²
Pour	Le projet concerne la construction d'une maison individuelle avec un garage et une piscine. Démolition d'un appentis servant d'abris pour le bois.	Destination : Nouvelle construction Habitation
Sur un terrain sis	258 Rue des Amandiers 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT 283 , AT 542 , AT 544	

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 25/07/2025 ;
Vu la réponse des services d'ENEDIS en date du 15/07/2025 ci-joint annexé ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 21/07/2025 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle avec un garage et une piscine ainsi qu'en la démolition d'un appentis servant d'abris pour le bois ;

Considérant que le terrain d'assiette de situe en zone UDb du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone au sein de la zone 4b du Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial (SDAP) ;

Considérant l'article UD.4.2 « Assainissement » du règlement 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(...). Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, (...), sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines. » ;

Considérant qu'il n'est pas précisé de système de rejet aux eaux de vidange piscine ;

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

Considérant l'article UD.4.2 « 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 160 litres par mètre carré imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 45 l/s/ha aménagé ; pour la zone 4b ;

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 la perméabilité doit être étudiée afin de démontrer que le débit de fuite demandé par le SDAP (45l/s/ha) puisse bien être infiltré (ou justifier un temps de vidange <24h)(...)Si un raccordement gravitaire du débit de fuite vers la rue des amandiers, il doit être favorisé ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un dispositif de rétention constitué de 14 blocs alvéolés enterrés de type « Nidaplast EP » d'une capacité de 21m³ sans déclarer pour autant que le débit de fuite demandé par le SDAP (45l/s/ha) pourra bien être infiltré, ni justifier un temps de vidange <24h et qu'il n'est par ailleurs pas prévu de raccordement gravitaire du débit de fuite vers la rue des amandiers ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

ARRETE :

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

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

-Le rejet des eaux de vidange de la piscine dans les réseaux d'assainissement collectif (tout-à-l'égout) ou sur la voie publique est interdit. Si votre piscine est raccordée au réseau collectif d'eau pluviale, l'eau de piscine peut y être évacuée à condition d'en avoir arrêté le traitement au chlore 15 jours au préalable et d'en avertir « Pôle Territorial Littoral » de Montpellier Méditerranée Métropole.

-Le dispositif de rétention devra démontrer que le débit de fuite demandé par le SDAP (45l/s/ha) puisse bien être infiltré (ou justifier un temps de vidange <24h). Si un raccordement gravitaire du débit de fuite vers la rue des amandiers est possible, il devra être favorisé ;

ARTICLE 3 : L'exécution des travaux soumis au permis de construire valant permis de démolir susvisé est subordonnée au respect des prescriptions émises par la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole sur son avis en date du 21/07/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Sur le domaine public :

- Les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel mis en place conformément lors de la DP3433725V0005 situé sous le domaine public à la limite du domaine privé.

En domaine privé :

-Les réseaux intérieurs seront de type séparatif, de diamètre 160mm et les regards de visite seront en diamètre 400mm.

La réalisation et la pose des ouvrages d'assainissement d'eaux usées devront être

conformes au guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

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

Avis sur la DAACT :

- Lors de la conformité, l'acte authentique de servitude de tréfonds devra être produit (il devra être inscrit aux hypothèques), De plus 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

Sur le domaine public :

- Le projet devra être desservi à partir du compteur d'eau mis en place conformément lors de la DP3433725V0005.

En domaine privé :

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

Avis sur la DAACT :

- Lors de la conformité, un 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.

20 AOUT 2025

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le
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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours Citoyens, accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Le (ou les) demandeur(s) peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

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 Quentin FLORANCE

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

REFERENCE :	PC25 00015	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	Claude GRIMAUT	Parcelle :	AT283-542-544
Adresse pétitionnaire :	258 rue des Amandiers 34750 Villeneuve les Maguelone	Adresse de la construction :	258 rue des Amandiers 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	09/07/2025 MAIRIE 09/07/2025 RÉGIE	Zone PLU	UDb
PFAC : OUI	PUP/ZAC : NON <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI : 1.030.1.300	
Projet : Construction d'une maison individuelle de 144.9m².			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Localisation du réseau existant : rue des Amandiers

Oui sans visa R3M- Oui avec visa R3M - Non

NOTE D'INFORMATION FISCALE (PFAC) : Domestique

En application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et de la délibération N°D22071 du Conseil d'administration de la Régie des Eaux du 12 décembre 2022, votre projet est soumis au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

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 :

Les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel mis en place conformément lors de la **DP3433725V0005** situé sous le domaine public à la limite du domaine privé.

En domaine privé :

Les réseaux intérieurs seront de type séparatif, de diamètre 160mm et les regards de visite seront en diamètre 400mm. La réalisation et la pose des ouvrages d'assainissement d'eaux usées devront être conformes au guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

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

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité, l'acte authentique de servitude de tréfonds devra être produit (il devra être inscrit aux hypothèques), De plus un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement en partie publique devra être remis à la Régie s'il n'a pas été réalisé par l'exploitant du réseau. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra remettre le procès-verbal de conformité du branchement, rédigé par l'exploitant.

EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Si desservi, situation du réseau existant :

Rue des Amandiers

Sur le domaine public :

Le projet devra être desservi à partir du compteur d'eau mis en place conformément lors de la **DP3433725V0005**.

Sur le domaine privé :

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

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité, un 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 :
<p>Besoin en eau :</p> <p>L'analyse du risque découlant de l'application du Règlement Départemental sur la Défense Extérieure contre l'Incendie arrêté le 27 mai 2024 par le préfet de l'Hérault et le président du conseil d'administration du SDIS amène à classer ce projet en risque courant faible (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34 page 20 cas n°1).</p> <p>La quantité d'eau minimale requise est de 30m3 utilisables en 1 heure, soit un débit de 30m3/h.</p> <p>Ce débit minimum doit être fourni par l'intermédiaire d'un PEI (Point Eau Incendie) sous une pression dynamique maintenue à 1 bar.</p> <p>Le PEI doit être situé à moins de 300m de l'entrée de l'habitat le plus défavorisé.</p>	

Adéquation Besoin / Equipements :

Le poteau incendie public n°34337.00045, situé 115 Rue des Amandiers, est en mesure d'assurer la sécurité incendie du projet.

AVIS :

Compte tenu des éléments édictés ci-dessus et sous réserve du respect des prescriptions du présent avis ainsi que des guides techniques de l'eau potable et de l'assainissement de la Régie des eaux de Montpellier Méditerranée Métropole :

Assainissement collectif	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	<input type="checkbox"/> Sans avis
Eau potable	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	<input type="checkbox"/> Sans avis
Défense Extérieure contre l'incendie	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	<input type="checkbox"/> Sans avis

Fait à Montpellier le 21/07/2025

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole

P/o



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 15/07/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0343372500015 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	258, RUE DES AMANDIERS 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
Référence cadastrale :	Section AT , Parcelle n° 283-542-544
Nom du demandeur :	GRIMAULT CLAUDE

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

