

2025URBA131

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 09/07/2025		N° PC 034337 2500014
Affichée le : 09/07/2025		
Par	BIFFOT Audrey	
Demeurant à	47 Rue des Amandiers 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Par	BIFFOT Jean Rémi	
Demeurant à	5 Chemin de la Monté Rouge 34320 FONTES	
Pour	Construction d'une maison d'habitation en R+1 (2 niveaux).	
Sur un terrain sis	Rue des Vignes d'Andre lot 2 - lotissement « Le Vassas » 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AK456	

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** Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Climat de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;
- Vu** le lotissement « Le Vassas » PA n°34337 22V0003 et son transfert accordés ;
- 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 de 21/07/2025 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation en R+1 (2 niveaux) ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UC.3-11 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Climat de Montpellier Méditerranée Métropole et, au sein de la zone VLM 2 au règlement graphique Pièce D « Aspect extérieur & patrimoine » du PLUi ;

Considérant que l'article 9.1.2 du « Titre I : Dispositions relatives à l'aspect extérieur » appartenant à la « Partie 3 : Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère » du PLUi qui, pour les « Edicules techniques » et concernant les « Dispositions relatives aux éléments de paysage et de patrimoine » dispose pour la zone « VLM_2 » que : « Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Sur les éventuelles toitures terrasses, la hauteur des edicules techniques ne doit pas dépasser 0,50 mètre. Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Considérant que le projet prévoit notamment l'installation d'un groupe extérieur de climatisation sur la façade de l'ouvrage donnant sur la rue des vignes d'André sans qu'il ne soit prévu de traitement ne le rendant pas perceptibles depuis l'espace public ;

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

Considérant l'article 14.5.1 du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales » du PLUi et qui, à propos des « Eaux pluviales »

dispose concernant la « Gestion des 40 premiers mm de pluie » que : « *Tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols d'une superficie de plus de 40 m² doit prévoir une gestion des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle des zones d'aménagement concerté, permis de construire valant division, permis d'aménager et déclaration préalable pour division de terrain à hauteur d'au moins 40 litres par m² qu'il imperméabilise (y compris si cette surface était initialement imperméable). Cette gestion doit s'opérer par tout ou partie :*

- *par une infiltration sur des sols perméables, constitués de pleine terre ou d'un matériau drainant,*
- *par un dispositif de récupération végétalisée,*
- *par un dispositif de récupération prévoyant la réutilisation sur le terrain d'assiette du projet.*

Des dérogations seront possibles, sous réserve d'une demande justifiée et argumentée, pour les projets ayant étudié toutes les possibilités de gestion à la parcelle, mais dont les contraintes du sol empêchent la vidange en moins de 48h ;

Considérant que l'article 4 du Règlement du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi Climat de Montpellier Méditerranée Métropole impose une rétention des eaux pluviales à hauteur de 190 litres par mètre carré imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 70 l/s/ha aménagé ; pour la zone 2 ;

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 : "Les espaces de stationnement et d'accès en tout venant compacté n'ont pas été pris en compte dans la surface imperméable : Il convient de comptabiliser la surface de tout venant dans la surface imperméabilisée ou proposer un revêtement qui garantit une infiltration proche d'un espace de pleine terre. La surverse ne doit pas être raccordée au réseau public et doit s'écouler en surface dans le sens de l'écoulement naturel des eaux" ;

Considérant que le projet prévoit notamment l'imperméabilisation de 53,83m² sans préciser comment seront gérés les 40 premiers millimètres de pluie et sans comptabiliser la surface de stationnement prévue en tout-venant compacté dans la surface imperméabilisée et que ce revêtement qui ne garantit pas une infiltration proche d'un espace de pleine terre et que de plus, celui-ci prévoit le raccordement de la surverse vers le réseau public des eaux pluviales ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas les articles susvisés ;

Considérant l'article 11.1 « Traitement paysager des espaces non bâtis » du « Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines (U) » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi qui dispose pour le « traitement paysager des aires de stationnement de surface » dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 que : « *Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.*

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées. » ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création de deux places de stationnement sans prévoir la plantation d'arbre de haute tige ;

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

Considérant le paragraphe « 5 Permis de construire » du chapitre « Morcellement » relatif au « Titre I : Dispositions générales » du règlement du Lotissement « Le Vassas » correspondant au permis d'aménager n°PA 22V0003 accordé tacitement le 16/08/2025 qui dispose que : « *Chaque projet devra faire l'objet d'un permis de construire. Ce permis de construire visera également le projet de*

construction des clôtures et des enduits. Tout permis de construire devra obligatoirement être visé avant son dépôt en mairie par l'architecte coordinateur. Cet avis sera obligatoirement joint au dossier de demande de PC ou de modificatif. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité du PC. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet au présent règlement. Il n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordinateur sur le projet architectural qui reste du seul ressort de l'Acquéreur et de son Maître d'œuvre. »

Considérant que l'avis de l'architecte coordinateur du lotissement relatif au projet n'est pas présent au dossier de demande de permis de construire susvisé ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas le règlement du lotissement susvisé ;

ARRETE :

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

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **29 AOUT 2025**
Par délégation du Maire,


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.

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 Stéphanie SANTOS DIAS

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

REFERENCE :	PC25 00014	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	Audrey BIFFOT	Parcelle :	AK456
Adresse pétitionnaire :	47 rue des Amandiers 34750 Villeneuve les Maguelone	Adresse de la construction :	Rue des Vignes d'André 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	09/07/2025 MAIRIE 09/07/2025 RÉGIE	Zone PLU	UDa
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 79.59m².			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

Localisation du réseau existant : Rue des Vignes d'André

oui non

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).

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 existant situé sous le domaine public à la limite du domaine privé.

En domaine privé :

Comme indiqué sur le plan masse, la conduite d'eaux usées ne devra pas traverser le bassin d'eaux pluviales.

EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Si desservi, situation du réseau existant :

Rue des Vignes d'André

Sur le domaine public :

Le projet devra être desservi à partir du compteur d'eau (au sol) existant.

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 ordinaire (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34). 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 du bâtiment le plus défavorisé.	
Adéquation Besoin / Equipements : Le poteau incendie public n°34337.00019, situé 7 rue des Vignes d'André, 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 PC0343372500014 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	RUE DES VIGNES D ANDRE LOT N°2 LOTISSEMENT LE VASSAS 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
Référence cadastrale :	Section AK , Parcelle n° 456
Nom du demandeur :	BIFFOT AUDREY

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

