

2025URBA145

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 08/08/2025		N° PC 034337 2500018
Affichée le : 12/08/2025		
Par	ZANELLA Adrien	
Demeurant à	378 Rue des Genets 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Le projet présenté est une villa en R+1 avec garage accolé.	
Sur un terrain sis	Rue des Genets 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT527	

**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 intercommunal Climat (PLUiC) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;  
**Vu** la réponse des services d'ENEDIS en date du 12/09/2025 ci-joint annexé ;  
**Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 14/08/2025 ci-joint annexé ;

**Considérant** que le projet consiste en la réalisation d'une villa en R+1 avec garage accolé ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet est situé au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole dans les zones suivantes :

- UC 3-11
- VLM 2
- Zone 0 du Zonage d'assainissement pluvial ;

**Considérant** l'article 9.1 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » du « Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose pour la zone « UC3 » que : « Les dispositions de la partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du présent règlement écrit et celles figurant au règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine) s'appliquent. » ;

**Considérant** l'article 9.1.2 VLM 2 du Titre I « Dispositions relatives à l'aspect extérieur » appartenant à la Partie 3 « Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère » qui pour la zone VLM 2 et concernant les « façades » dispose que : « *Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ci-après ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.* » ;

**Considérant** que le projet se situe en zone VLM 2 et prévoit notamment un enduit de façade dont il est indiqué que « la couleur sera choisie ultérieurement parmi les teintes proposées dans la palette mairie » sans qu'il ne soit précisé de teinte exacte qui soit conforme à l'article susvisé du PLUi-C ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect des 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-C qui dispose pour les « Plantations et arbres de haute tige » dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 que : « *En cas d'abattage, il est demandé de*

*replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu. » ;*

**Considérant** que le projet prévoit notamment d'abattre 4 arbres et d'en replanter 4 d'essence similaire alors que selon l'article susvisé 8 arbres doivent être plantés pour 4 arbres coupés et que le dossier ne justifie aucune impossibilité technique avérée pour ce faire ;

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

**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-C qui dispose pour le « traitement paysager des aires de stationnement de surface » dans l'ensemble de la zone UC3, hors sous-secteur UC3-1-1 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 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.» ;*

**Considérant** que le projet prévoit notamment la création de deux places de stationnement extérieures à l'entrée de la parcelle sans prévoir la plantation d'arbres de haute tige au niveau desdites places de stationnement ;

**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-C 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.*

*Les ouvrages de gestion des eaux pluviales par infiltration seront à privilégier et devront être vidangés en 48h.*

*Des dérogations sont possibles, sous réserve d'une demande justifiée et argumentée, pour tout projet:*

- *se situant dans des périmètres où l'infiltration serait interdite du fait de dispositions réglementaires particulières notamment liées aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;*
- *ayant étudié toutes les possibilités de gestion à la parcelle, mais dont les contraintes du sol empêchent la vidange en moins de 48h.*

*A titre informatif, il est possible de se référer au zonage pluvial annexé au PLUiC pour les modalités de mise en œuvre de cette règle. » ;*

**Considérant** que l'article 4 du Règlement du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C de Montpellier Méditerranée Métropole impose une rétention des eaux pluviales à hauteur de 120 litres par mètre carré imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 110 l/s/ha aménagé ; pour la zone 0 ;

**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 : « *Concernant la gestion des eaux pluviales, cette parcelle est située dans la zone 0 du zonage pluvial métropolitain qui demande une compensation à hauteur de 120l/m<sup>2</sup>*

*imperméabilisé ainsi qu'une gestion des premiers millimètres de pluies à hauteur de 40l/m<sup>2</sup>. Le ratio global à prendre en compte est donc de 160 l/m<sup>2</sup> dont 40 se vidangeant uniquement par infiltration. Le projet imperméabilisant une surface de 115m<sup>2</sup> : un volume de 18,4m<sup>3</sup> (dont 4.6m<sup>3</sup> à infiltrer sans raccordement au réseau pluvial) doit être prévu. Le débit de fuite des ouvrages à prévoir : Q5 ou 110l/s/ha. Les dispositifs de rétention ne sont pas présentés/prévus et doivent être explicités. » ;*

**Considérant** que le dossier prévoit notamment la réalisation d'une maison individuelle avec garage accolé et qu'il n'est pas fait mention d'un dispositif de rétention des eaux pluviales et en ce sens que le dossier ne comporte pas de note de calcul ayant permis le dimensionnement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales ainsi qu'un plan en coupe de celui-ci, sa localisation sur le plan de masse ainsi que la représentation du système d'acheminement des eaux pluviales vers le système de rétention ;

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

**Considérant** l'article 14.5.2 du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales » du PLUi-C et qui, à propos des « Eaux pluviales » dispose concernant la « Gestion des pluies au-delà des 40 premiers mm » que : « Tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols (y compris si cette imperméabilisation est issue d'une démolition préalable) d'une superficie de plus de 40 m<sup>2</sup> et situé sur une unité foncière d'une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> doit prévoir un dispositif de compensation par rétention des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle de l'opération d'ensemble. En fonction des zones définies dans le zonage pluvial annexé au PLUi, ce dispositif s'applique de la manière suivante :

- En dehors des zones 1, 2 et 3 du zonage pluvial : 120 litres par m<sup>2</sup> qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un événement pluvieux quinquennal (Q5) de 110 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ;

*Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones du zonage pluvial, le calcul du volume de rétention et du débit de fuite se fait au prorata de la surface imperméabilisée dans chacune de ces zones. Ces dispositions se cumulent avec celle relative à la gestion des 40 premiers mm de pluies décrite ci-avant.*

**Considérant** que l'article 4 du Règlement du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C de Montpellier Méditerranée Métropole impose une rétention des eaux pluviales à hauteur de 120 litres par mètre carré imperméabilisé et un débit de fuite maximum avant activation de la surverse de 110 l/s/ha aménagé ; pour la zone 0 ;

**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 : « *Concernant la gestion des eaux pluviales, cette parcelle est située dans la zone 0 du zonage pluvial métropolitain qui demande une compensation à hauteur de 120l/m<sup>2</sup> imperméabilisé ainsi qu'une gestion des premiers millimètres de pluies à hauteur de 40l/m<sup>2</sup>. Le ratio global à prendre en compte est donc de 160 l/m<sup>2</sup> dont 40 se vidangeant uniquement par infiltration. Le projet imperméabilisant une surface de 115m<sup>2</sup> : un volume de 18,4m<sup>3</sup> (dont 4.6m<sup>3</sup> à infiltrer sans raccordement au réseau pluvial) doit être prévu. Le débit de fuite des ouvrages à prévoir : Q5 ou 110l/s/ha. Les dispositifs de rétention ne sont pas présentés/prévus et doivent être explicités. » ;*

**Considérant** que le projet prévoit notamment la réalisation d'une maison individuelle avec garage accolé qu'il se situe sur un terrain de d'assiette de 561m<sup>2</sup> et qu'il n'est pas fait mention au dossier d'un dispositif de rétention des eaux pluviales et en ce sens que le dossier ne comporte pas de note de calcul ayant permis le dimensionnement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales ainsi qu'un plan en coupe de celui-ci, sa localisation sur le plan de masse ainsi que la représentation du système d'acheminement des eaux pluviales vers le système de rétention ;

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

**Considérant** l'article 9.1 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » du « Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui pour la zone « UC3 » dispose que : « *Les dispositions de la partie 3 :*

*dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du présent règlement écrit et celles figurant au règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine) s'appliquent. » ;*

**Considérant** l'article 9.1.2 VLM 2 du Titre I « Dispositions relatives à l'aspect extérieur » appartenant à la Partie 3 « Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère » qui pour la zone VLM 2 et concernant les « clôtures » dispose que : « *Les grillages et panneaux grillagés rigides sont obligatoirement doublés de haies vives.* » ;

**Considérant** que le projet se situe en zone VLM 2 au règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine) du PLUi-C et qu'il prévoit notamment la réalisation d'une clôture constituée de panneaux grillagés rigides sans que celle-ci ne soit doublée d'une haie vive et sans que ces éléments n'apparaissent sur le plan de coupe ;

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

**Considérant** l'article 14.4.2.1 du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie I : Dispositions principales » du PLUi-C qui, à propos des « Eaux usées domestiques et assimilées domestiques » dispose que : « *a. Dans les zones d'assainissement collectif. Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, toutes les constructions ou installations nouvelles sont raccordées au réseau public d'assainissement soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement applicable sur le territoire.* » ;

**Considérant** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 14/08/2025 qui indique à la partie « assainissement collectif » et « en domaine public » que : « *Conformément à la DP3433723V0026, un réseau privé est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Un 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 - "Je souhaite une nouvelle installation" sur le site internet de la Régie des eaux Montpellier Méditerranée Métropole ([www.regiedeseaux.montpellier3m.fr](http://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 » ;*

Toujours à la partie « assainissement collectif » il est mentionné au paragraphe « en domaine privé » que : « *Les réseaux intérieurs seront de type séparatif, de diamètre 200mm 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 » ;*

**Considérant** que le dossier ne fait pas mention des modalités de réalisation du réseau d'assainissement collectif en domaine privé et public, ne mentionne pas leurs diamètres ainsi que le diamètre des regards de visite qui y sont relatifs et notamment qu'il n'est pas précisé si les réseaux intérieurs en domaine privé seront de type séparatif ;

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

**Considérant** l'article 13 « Traitement Dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées » du « Titre II : dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose au paragraphe « Accès » que : « *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères (notamment en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte).* » ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet dispose d'un accès donnant sur la rue des Genêts sans préciser le sens d'entrée et sortie des véhicules sur la parcelle pour assurer la sécurité des usagers du domaine public ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé ;

**Considérant** l'article 4 « Dispositions relatives à l'emprise » du « Titre I Dispositions applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose concernant l' « emprise bâtie maximale » que : « *Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties), les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale, hors saillies éventuelles sur les voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation publique.* » ;

**Considérant** que le règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties) annexé au PLUi-C dispose pour le terrain d'assiette du projet une emprise bâtie maximale par unité foncière de 20% ;

**Considérant** que « l'emprise bâtie » est définie au « Titre I : Lexique » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C de la manière suivante : « *L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus hors saillies éventuelles sur les voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que sur les voies privées ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les abris de jardin et les terrasses au sol non perméables ne sont pas constitutives d'emprise bâtie* » ;

**Considérant** que le dossier ne fait pas mention de l'emprise bâtie au sens du PLUi-C ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier la conformité du projet au respect de l'article susvisé ;

**Considérant** l'article 8 « Dispositions relatives aux hauteurs » du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose que : « *La hauteur maximale des constructions est déterminée, selon les cas, au règlement écrit et/ou au règlement graphique (pièce B : hauteurs), conformément aux modalités définies ci-après :*

*Points de référence dans le calcul de la hauteur (...)*

Le point haut d'une construction est défini :

- *Soit au point le plus haut de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire, de production pour réseau urbain de chaud ou de froid ou liés à la sécurité des personnes dans le cas d'une toiture terrasse inaccessible ;*
- *Soit à l'égout du toit dans le cas d'une toiture en pente.*

Lorsque la hauteur maximale est indiquée en nombre de niveaux, les tableaux de correspondance ci-après s'appliquent :

*Dans ce cas, le nombre de niveaux et la hauteur maximale indiqués aux tableaux de correspondance suivants doivent être appliqués de manière cumulative.*

Toiture en pente hauteur à l'égout du toit :

*Hauteur maximale en niveaux (N) : R+1 : Hauteur maximale en mètres 7 m. » ;*

**Considérant** que le règlement graphique (Pièce B : hauteurs) annexé au PLUi-C dispose pour le terrain d'assiette du projet une hauteur maximale des constructions limité en R+1 maximum ayant pour équivalent 7m à l'égout pour une toiture en pente selon l'article précédent ;

**Considérant** que le dossier mentionne sur la coupe projet PCMI 3, une toiture en pente dont l'un égout de toit est indiqué à une hauteur de 5,73m du terrain naturel et que sur le même plan et pour le même élément le calcul de la différence de hauteur entre la hauteur de l'égout du toit côté par rapport au terrain naturel et celle du terrain naturel au droit de celui-ci donne 6,38m ;

**Considérant** dès lors qu'en l'état le dossier présente des informations comportant des incohérences ;

**Considérant** l'article 8 « Dispositions relatives aux hauteurs » du « Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose que : « *La hauteur maximale des constructions est*

déterminée, selon les cas, au règlement écrit et/ou au règlement graphique (pièce B : hauteurs), conformément aux modalités définies ci-après :

**Points de référence dans le calcul de la hauteur (...)**

Le point haut d'une construction est défini :

- Soit au point le plus haut de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire, de production pour réseau urbain de chaud ou de froid ou liés à la sécurité des personnes dans le cas d'une toiture terrasse inaccessible ;
- Soit à l'égout du toit dans le cas d'une toiture en pente.

Lorsque la hauteur maximale est indiquée en nombre de niveaux, les tableaux de correspondance ci-après s'appliquent :

Dans ce cas, le nombre de niveaux et la hauteur maximale indiqués aux tableaux de correspondance suivants doivent être appliqués de manière cumulative.

Toiture en pente hauteur à l'égout du toit :

(...) Hauteur maximale en niveaux (N) : R+1 : Hauteur maximale en mètres 7 m (...) » ;

**Considérant** que le règlement graphique (Pièce B : hauteurs) annexé au PLUiC dispose pour le terrain d'assiette du projet une hauteur maximale des constructions limité en R+1 maximum ayant pour équivalent 7m à l'égout pour une toiture en pente selon l'article précédent ;

**Considérant** que le dossier prévoit notamment la réalisation d'un garage accolé à l'habitation, ayant une toiture deux pans mais que le dossier ne dispose pas de plan de coupe côté du garage projeté indiquant toutes les hauteurs de l'ouvrage et notamment la hauteur à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé ;

**Considérant** l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales », appartenant à la « Partie 2 : Disposition relatives aux implantations » du PLUi-C qui pour la zone UC3 dispose que : « Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction est adossée à un bâtiment situé sur le fond voisin celle-ci doit être d'un gabarit sensiblement identique (dans la limite d'un mètre maximum en hauteur).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres » ;

**Considérant** que le dossier prévoit notamment la réalisation d'un garage accolé à l'habitation, ayant une toiture deux pans mais que le dossier ne dispose pas de plan de coupe côté du garage projeté indiquant toutes les hauteurs de l'ouvrage et notamment la hauteur à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé ;

**Considérant** que l'adresse du terrain d'assiette du projet renseignées à la page 3 du formulaire cerfa semble incomplète ;

**Considérant** dès lors que des informations sont manquantes au dossier ;

**ARRETE :**

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

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le  
**Thierry TANGUY** Par délégation du Maire,  
 1er adjoint délégué  
 à l'urbanisme et aux travaux

**30 SEP. 2025**



**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](http://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.



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 12/09/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0343372500018 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	RUE DES GENETS 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
Référence cadastrale :	Section AT , Parcelle n° 527
Nom du demandeur :	ZANELLA ADRIEN

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 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: Romain SAUBOA  
E-mail: r.sauboa@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

<b>REFERENCE :</b>	<b>PC25 00018</b>	<b>COMMUNE</b>	<b>VILLENEUVE LES MAGUELONE</b>
<b>Pétitionnaire :</b>	ZANELLA Adrien	<b>Parcelle :</b>	AT527
<b>Adresse pétitionnaire :</b>	378 Rue des Genêts 34750 Villeneuve-lès- Maguelone	<b>Adresse de la construction :</b>	Rue des Genêts 34750 Villeneuve-lès- Maguelone
<b>Date d'enregistrement :</b>	08-08-2025 MAIRIE 13-08-2025 RÉGIE	<b>Zone PLU</b>	UDb
<b>PFAC : Oui</b>	<b>PUP/ZAC : Non</b>	<b>Classification DECI : 1.030.1.300</b>	
<b>Projet : Construction d'une maison individuelle de 85.31m<sup>2</sup></b>			

### ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau de desserte :

Rue des genêts

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 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher logement.

La participation sera assortie d'un contrôle de conformité des installations privées 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 :

Conformément à la DP3433723V0026, un réseau privé est à créer pour raccorder les eaux usées du projet. Un 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 - "Je souhaite une nouvelle installation" sur le site internet de la Régie des eaux Montpellier Méditerranée Métropole ([www.regiedeseaux.montpellier3m.fr](http://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.

Les travaux doivent être réalisés sous contrôle du prestataire qui garde l'exclusivité des travaux de raccordement sur le collecteur public. En conséquence celle-ci doit être avertie de la date des travaux. A leur achèvement le prestataire remettra au pétitionnaire un procès-verbal de conformité du branchement que ce dernier devra transmettre dans les meilleurs délais à la Régie. Le raccordement respectera les prescriptions du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

Tout réseau ou branchement doit être éloigné de 2 m d'arbres tiges et des bâtiments.

Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec le service gestionnaire de voirie afin d'obtenir un accord écrit pour les travaux sous domaine public.

**En domaine privé :**

Les réseaux intérieurs seront de type séparatif, de diamètre 200mm 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.

**Avis sur la DAACT :**

Lors de la conformité, 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 genêts

**Sur le domaine public :**

Conformément à la DP3433723V0026, 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 souhaite une nouvelle installation"

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.

Tout réseau ou branchement doit être éloigné à minima de 2 mètres linéaires d'arbres tiges et des bâtiments.

Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire veillera à prendre contact avec le service gestionnaire de voirie afin d'obtenir un accord écrit pour les travaux.

**Avis sur la DAACT :**

Lors de la conformité, 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 :  
Sans objet

**Besoin en eau :**

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, Habitations individuelles ou jumelées).

La quantité d'eau minimale requise est de 30 m<sup>3</sup> utilisables en 1 heure, soit un débit de 30 m<sup>3</sup>/h.

Ce débit minimum doit être fourni par l'intermédiaire de 1 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, de l'accès ou de la sortie du parc de stationnement, de la prise d'alimentation de la colonne sèche.

**Adéquation Besoin / Equipements :**

Le poteau incendie public n°34337.00030, situé 250 Rue des Genêts, est en mesure d'assurer la sécurité incendie du projet.

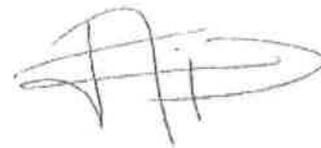
**AVIS :**

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	
Défense Extérieure contre l'incendie	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Défavorable	

Fait à Montpellier le 14/08/2025

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Chef de service  
Eau et Développement urbain  
Alix JEANJEAN

