

2025URBA190

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 15/10/2025	Complétée le 14/11/2025, et le 01/11/2025	N° PC 034337 2500021
Affichée le : 20/10/2025		
Par	ZANELLA Hugo et MARCEL Manon	
Demeurant à	15Ter Route de Sommières 34160 RESTINCLIERES	Surface de plancher créée autorisée : 93,18m ²
Pour	Le projet présenté est une villa en R+1 avec un garage accolé. Cabanon à démolir : ~3.50 x 4.00m	Destination : Nouvelle construction Habitation
Sur un terrain sis	528 Rue des Genets 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AT528	

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 (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 14/11/2025 et du 01/12/2025 ;
- Vu** la réponse des services d'ENEDIS en date du 18/11/2025 ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 24/10/2025 ci-joint annexé
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 03/12/2025 ;

Considérant que le projet prévoit notamment la construction d'une villa en R+1 avec un garage accolé ainsi que la démolition d'un cabanon de ~3.50 x 4.00m ;

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 14.4.2.1 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 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.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du

terrain. Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est soumis à la programmation d'extension prévue par la collectivité.(...) » ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 24/10/2025 qui indique à la partie « assainissement collectif » et « sur le domaine public » que : « *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).

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.;

Toujours à la partie « assainissement collectif » il est mentionné au paragraphe « en domaine privé » que : « *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 » ;

Toujours à la partie « assainissement collectif » il est mentionné au paragraphe « avis sur la DAACT » que : « *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 » ;*

Considérant que le dossier mentionne que les réseaux seront de type séparatif, avec un diamètre 200mm et qu'il n'est pas précisé au dossier si *la réalisation et la pose des ouvrages d'assainissement des eaux usées seront conformes au guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux ;*

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

Considérant l'article 13 « Dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées » du « Titre I Dispositions applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose concernant l'« 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 (développements, 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 projet ne définit pas les modalités de stockage des ordures ménagères ;

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

Considérant l'article 13 « Dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées » du « Titre II Dispositions applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 Dispositions principales » qui dispose concernant les « Voiries » que : « *Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par*

l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et/ou à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Les voies publiques ou privées 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).

Les voies nouvelles devront en outre : (...) -permettre l'évacuation des eaux de ruissellement des plateformes, sans aggravation des conditions hydrauliques initiales ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 03/12/2025 prescrivant dans le paragraphe « voirie » que « *le gravier du chemin d'accès devra être retenu sur la parcelle, soit par une bordure soit par un système de dalles alvéolaires pour éviter tout rejets sur le domaine public.* » ;

Considérant que le projet prévoit notamment de rajouter un accès sur la voie publique ainsi que la réalisation de 2 places de stationnement faisant l'objet d'un traitement en tout-venant à l'entrée de la parcelle sans mentionner comment celui-ci sera maintenu au sol afin d'éviter tout déversement sur la voie publique ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales portant préjudice à la sécurité publique ainsi qu'à la bonne évacuation des eaux pluviales ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de vérifier le respect des articles susvisés mais qu'il est possible d'y remédier ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire valant démolition est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve de respecter strictement les prescriptions des articles 2 à 4 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 : - Les conteneurs spécialisés seront stockés sur la parcelle en dehors des jours de collecte, et la zone de stockage sera perméable ;

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 24/10/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Sur le domaine public :

- 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) ;
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 ;

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 ;

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

Sur le domaine public :

- *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 ;*

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 ;

ARTICLE 4 : L'exécution des travaux soumis au permis de construire valant permis de démolir susvisé est subordonnée au respect des prescriptions émises par le Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole sur son avis en date du 03/12/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

-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 ;

Le gravier du chemin d'accès devra être retenu sur la parcelle, soit par une bordure soit par un système de dalles alvéolaires pour éviter tout rejets sur le domaine public ;

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 ;

-Le pétitionnaire devra mettre en place avec tous les gestionnaires de réseaux nécessaires au projet une réunion de coordination en présence des services du Territoire Littoral pour organiser les interventions sur le domaine public.

-Une réfection provisoire sera faite pour chaque branchements et une réfection définitive sera réalisée sur toute la surface impactée par les travaux lors de la dernière intervention.

Les modalités d'intervention et de réfection seront données dans la permission de voirie accordée par les services métropolitains ;

-Dans le cadre du traitement des façades et clôtures, le pétitionnaire devra prendre les mesures préventives suivantes : 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 sur le domaine public et dans le réseau pluvial y compris les caniveaux. Un contrôle sera effectué par le représentant de la cellule ingénierie du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux (état des lieux) ;

-Le projet se situe en zone 4b du SDAP, cela implique une gestion des eaux de pluie sur la parcelle à la 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 45l/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-dessous) 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. La rue des Genêts ne dispose pas de pluvial les eaux doivent être gérées dans la parcelle ;

-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 de l'obtention d'un Permis de Construire, le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du Pôle territorial Littoral avant le démarrage des travaux à cellule-ing.littoral@montpellier3m.fr ;

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **11 DEC. 2025**

Le Maire

Véronique NEGRET,



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.



RÉGIE 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 00021	COMMUNE	VILLENEUVE LES MAGUELONE
Pétitionnaire :	Hugo ZANELLA	Parcelle :	AT528
Adresse pétitionnaire :	15ter route de Sommières 34160 Restinclières	Adresse de la construction :	528 rue des Genets 34750 Villeneuve les Maguelone
Date d'enregistrement :	15/10/2025 MAIRIE 20/10/2025 RÉGIE	Zone PLUi	UC3-11
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 villa de 93.18m².			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

☒ oui ☐ non

Localisation du réseau existant : rue des Genets

☒ 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 :

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).

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.

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.

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 Genets

Sur le domaine public :

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.

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 :
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). 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'habitat le plus défavorisé.	
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	<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 24/10/2025

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 : SOUM Cécile

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

MONTPELLIER, le 18/11/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0343372500021 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	528, RUE DES GENETS 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AT , Parcelle n° 528
<u>Nom du demandeur :</u>	ZANELLA HIGO

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 une 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



1/1



Montpellier
méditerranée
métropole

Montpellier, le 03 Décembre 2025

Objet : Projet, 378 rue des Genêts, commune de VLM

PC 34337 25 00021

Avis du Pôle Territorial Littoral

Le projet impacte l'espace public métropolitain et nécessite l'avis du Pôle Territorial Littoral.

Les services Métropolitain émettent 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.

Le gravier du chemin d'accès devra être retenu sur la parcelle, soit par une bordure soit par un système de dalles alvéolaires pour éviter tout rejets sur le domaine public.

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

Le pétitionnaire devra mettre en place avec tous les gestionnaires de réseaux nécessaires au projet une réunion de coordination en présence des services du Territoire Littoral pour organiser les interventions sur le domaine public.

Une réfection provisoire sera faite pour chaque branchements et une réfection définitive sera réalisée sur toute la surface impactée par les travaux lors de la dernière intervention.

Les modalités d'intervention et de réfection seront données dans la permission de voirie accordée par les services métropolitains.

Traitement des façades

Dans le cadre du traitement des façades et clôtures, le pétitionnaire devra prendre les mesures préventives suivantes : 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 sur le domaine public et dans le réseau pluvial y compris les caniveaux. Un contrôle sera effectué par le représentant de la cellule ingénierie du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux (état des lieux).

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 45l/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. La rue des Genêts ne dispose pas de pluvial les eaux devront être gérées dans la parcelle.

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 Pôle territorial Littoral avant le démarrage des travaux à

cellule-ing.littoral@montpellier.fr

Avis favorable avec prescriptions

Le référent Technique de proximité

Frédéric Curtil

Le RCI -Territoire Littoral

Frédéric Gros





ZANELLA Hugo
MARCEL Manon
15Ter Route de Sommières
34160 RESTINCLIERES

Réf : VN/TT/LB/GL/CM/QF/2025-423
Service Urbanisme et Développement Durable
Affaire suivie par : M. Quentin FLORANCE
N° de téléphone 04.67.69.75.85
etudes@villeneuvelesmaguelone.fr

Villeneuve-lès-Maguelone, le **11 DEC. 2025**

Objet : PC 2500021

Madame, Monsieur,

J'ai le plaisir de vous indiquer que votre projet a été accepté. Vous trouverez donc ci-joint l'arrêté correspondant.

J'attire toutefois votre attention sur les prescriptions notifiées aux articles 2 à 4 de l'arrêté susvisé, que je vous demanderai de bien vouloir respecter :

Je vous rappelle que doit être installé sur le terrain, pendant un délai de deux mois minimum et toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du Code de l'Urbanisme.

Il vous appartiendra également de nous retourner, deux exemplaires de la déclaration d'ouverture de chantier et de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dûment complétés et signés. J'attire votre attention sur le fait que la DAACT devra être accompagnée de l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et de l'ensemble des justificatifs mentionnés dans les divers avis annexés à l'arrêté.

Restant à votre disposition et à votre écoute, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
Véronique NEGRET,



