

ARRÊTÉ N° 479 - 2023	REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
Déposée le 27/06/2023		N° PC 34123 23M0018
<p>Par : SARL NEO PROMOTION N° de SIRET : 82018526200012 Représentée par : Monsieur TISSIER Romain Demeurant : 20 rue de la Roussataio 34 740 VENDARGUES</p> <p>Pour : Démolition du bâtiment actuel. Réalisation d'un bâtiment de bureaux à aménager en R+2 comprenant 15 lots et 11 box artisans</p> <p>Sur un terrain sis à : Chemin dit carrière de l'Ort 34990 JUVIGNAC</p> <p>Référence cadastrale : BV0003, BV0091</p>		

Le Maire de Juvignac,

- Vu** la demande susvisée ;
- Vu** le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
- Vu** l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme ;
- Vu** le Plan Local d'urbanisme approuvé ;
- Vu** le Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé ;
- Vu** l'avis de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 22/11/2023 ;
- Vu** le courrier d'ENEDIS pour une puissance de raccordement électrique de 193 kVA triphasé en date du 03/08/2023 ;
- Vu** la consultation de la sous-commission départementale contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) en date du 23/10/2023 ;
- Vu** la consultation de la Commission d'arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 23/10/2023 ;
- Vu** la consultation de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 25/07/2023 ;
- Vu** la consultation de la Direction de la Propreté et de la Valorisation des Déchets/Aménagements Collecte et Nettoyement de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 22/07/2023 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zones 1AUE et 1AU2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Juvignac ;

Considérant que le projet consiste en la démolition d'un bâtiment, la construction d'un bâtiment de bureaux, de 11 box artisans et de parkings extérieurs et couverts ;

Considérant l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » ;

Considérant que le projet n'a pas fait l'objet de l'observation de prescriptions spéciales du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault, sous-commission départementale contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) ;

Considérant dès lors que les dispositions de l'article susvisé ne sont pas satisfaites ;

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire valant démolition totale est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

JUVIGNAC, le 23 novembre 2023

Le Maire

Pour le Maire et par délégation

L'Adjoint à l'Aménagement du territoire,
la production locale et l'attractivité économique

Gaëtan LAN SUN LUK



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.

DST Pôle Piémonts et Garrigues
Saint Georges d'Orques
Affaire suivie par Olivier ARCHÉ

AVIS SUR AUTORISATION D'URBANISME

Référence : PC 34 123 23 M0018 V3

Pétitionnaire : NEO PROMOTION

Adresse du terrain : 5629, Chemin dit de Carrière de l'ORT, 34990 Juvignac

Zone du P.L.U. : 1AUE et 1AU2, parcelle BV03

ACCES :

- ✓ Les accès se feront par la rue du Pergasan (accès nord à la parcelle)
- ✓ Les accès se feront par le Chemin de la Carrière de l'Ort (accès sud à la parcelle).
- ✓ Les accès à la parcelle seront exclusivement à la charge du pétitionnaire.
- ✓ **Les places de stationnements supprimées sur le domaine public métropolitain ; devront absolument être recrées dans le cadre du présent projet**
- ✓ **Cette création sera à la charge du pétitionnaire.**
- ✓ Le nivellement du projet prendra en compte l'altimétrie de la voirie existante afin de respecter les règles d'accessibilité.
- ✓ La largeur de la voirie existante sur l'Allée St Sauveur (voie de circulation) est de 5.5 ml de large, suffisamment calibrée, mais elle débouche sur la rue du Pompidou à sens unique de 3ml de large.
- ✓ Pour information sur le SIG, l'Allée St Sauveur appartient à l'état !!! A vérifier.

ZONAGE PLUVIAL :

- ✓ **Obligation de fournir une notice Hydraulique.**
- ✓ **Le service risque pluvial et inondation devra émettre un avis sur ce dossier**

RESEAUX :

- ✓ Tous les raccordements aux réseaux seront aux frais du pétitionnaire qui se conformera à l'avis des concessionnaires.
- ✓ Les coffrets de raccordement aux concessionnaires n'empièteront pas sur le domaine public.
- ✓ Tous les travaux endommageant le domaine public (notamment lors des raccordements aux réseaux) feront l'objet d'une réfection complète du revêtement identique à l'existant.

STATIONNEMENT : Sans objet

ECLAIRAGE PUBLIC : sans objet.

Envoyé en préfecture le 24/11/2023

Reçu en préfecture le 24/11/2023

Publié le

ID : 034-213401235-20231123-479_2023-AI



TRAVAUX LIES AU DOMAINE PUBLIC :

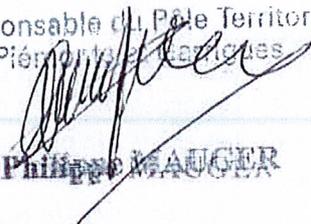
- ✓ La sécurisation de l'accès à la parcelle par l'allée Saint Sauveur sera à la charge du pétitionnaire.
- ✓ Les travaux de fondation seront réalisés dans l'emprise privée sans nuire à l'intégrité du domaine public.
- ✓ **Demander aux services partenaires un avis (DEA, Régie des Eaux, GEMAPI, DPVD...)**
- ✓ Tous les travaux seront réalisés selon les règles de l'art et en fonction de la configuration existante et réalisés après demande d'autorisation au gestionnaire de la voirie.

AVIS :

Avis Favorable

**Fait à St Georges d'Orques,
Le 22 Novembre 2023
Philippe MAUGER**

Responsable du Pôle Territoire,
Piémonts et Vallées


Philippe MAUGER

Enedis Accueil Urbanisme

Hotel de ville Service urbanisme
997 les allées de l'Europe
34990 JUVIGNAC

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

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

MONTPELLIER, le 03/08/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC03412323M0018 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : Chemin Dit Carrière de l'Ort
34990 JUVIGNAC
Référence cadastrale : Section BV , Parcelle n° 3
Nom du demandeur : TISSIER Romain

Pour la puissance de raccordement demandée de 193 kVA triphasé et sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, nous vous informons qu'une contribution financière¹ est due par la CCU à Enedis, hors exception. Le montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- Des éventuels surcoûts de travaux non standards, notamment les prescriptions du gestionnaire de voirie, qui seront ajoutées au devis lors de l'offre de raccordement finale
- En fonction des actualisations des prix des raccordements,
- En cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.
- Si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis pour instruire la présente autorisation d'urbanisme, et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Maxime BOUREAU



PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires

¹ Cette contribution financière est prévue à l'article L342-11 du code de l'énergie

L'avis d'Enedis concernant le **PC03412323M0018** pour la puissance de 193kVA est raccordable avec la création d'un départ BT de 40m sur le domaine public à partir du poste «BELROSE»

43.617713 3.791952,



Annexe : Contribution due par la CCU

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
*Etude et constitution de dossier réseau moins de 100 m	1	739.63 €	443.78 €	40 %
Consignation réseau BT (ou consignation de transfo HTA/BT)	1	270.93 €	162.56 €	40 %
*Mise en chantier réseau souterrain avec marquage piquetage	1	863.20 €	517.92 €	40 %
Fourniture d'un départ monobloc 400 A pour TIPI	1	224.07 €	134.44 €	40 %
*Fourniture, pose et raccordement d'un REMBT G3 600 RRC400P200	1	1 120.67 €	672.40 €	40 %
*Raccordement câble BT dans un poste HTA BT existant	1	243.11 €	145.87 €	40 %
Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	40	160.45 €	3 850.80 €	40 %
*Fourniture et pose câble BT souterrain 240 mm ² Alu	40	24.28 €	582.72 €	40 %
Montant total HT			6 510.49 €	

Pour votre information, en application de l'arrêté² du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'Enedis prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté³ du 28 août 2007.

Nous vous précisons que le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs.

A titre d'information, la longueur totale du raccordement⁴ est de 40 mètres en incluant les ouvrages de branchement jusqu'au point de pénétration dans le bâti (la longueur totale du branchement incluant la colonne montante n'est pas déterminable à ce jour).

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

- 40 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération,
- 0 mètres sur le terrain d'assiette de l'opération.

²Arrêté du 17 juillet 2008, publié au Journal Officiel le 20 novembre 2008, fixant les taux de réfaction mentionnés dans l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

NB : Désormais les articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 sont codifiés aux articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie.

³ Arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

⁴ Total de la longueur du branchement et de la longueur de l'extension au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité, l'extension étant limitée au réseau nouvellement créé.

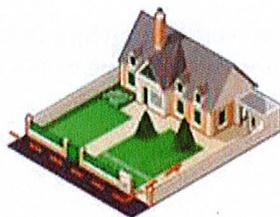


INFORMATION IMPORTANTE A TRANSMETTRE AU PETITIONNAIRE



Vous avez obtenu votre permis de construire et Enedis a détecté au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme que **votre projet nécessite une extension du réseau public de distribution (cas n°1)**, c'est-à-dire un allongement du réseau.

Cas n°1 : Pas de réseau électrique devant la parcelle à desservir



Solution technique : créer du réseau afin de pouvoir réaliser un branchement

Cas n°2 : Présence du réseau électrique devant la parcelle à desservir



Solution technique : réaliser un simple branchement



Travaux réseau
Délai environ 3 à 4 mois^(*)

Branchement simple
Délais environ 6 à 8 semaines^(*)

(*) Délais à titre indicatif

Les délais de raccordement dépendent de la nature et de l'ampleur des travaux à réaliser, nous vous invitons par conséquent à faire votre demande de raccordement électrique sur le site :

www.connect-racco-enedis.fr

Nous restons disponible pour vous répondre au :
09 70 83 19 70
(du lundi au vendredi, de 08h à 17h)

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.

Enedis - Accueil Urbanisme
382 rue Raimon de Trencavel
34926 MONTPELLIER Cedex 9

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 PARIS LA DEFENSE Cedex
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement
Enedis-DirRAC-DOC-AU1 V.3.1



4/4

