

ARRÊTÉ N° 074 - 2024

**AUTORISATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE
MAISON INDIVIDUELLE DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 29/12/2023		N° PC 34123 23 M0039
Affichée le 29/12/2023		
Par	Madame BOUNAGA Djamilia	Surface de Plancher autorisée 425 m ²
Demeurant à	205, place du comté de Toulouse Résidence Belvédère des Garrigues 34080 MONTPELLIER	Destination: Habitation
Pour	Construction pour deux villas avec piscines sur une même parcelle	
Sur un terrain sis	104, route de Lavérune 34990 JUVIGNAC	
Parcelle(s)	BI0104	

Le Maire,

- Vu** la demande susvisée ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- Vu** le Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé ;
- Vu** l'avis d'Enedis en date du 16/01/2024
- Vu** l'avis Favorable du service Pôle Déchets et Cycles de l'Eau - RÉGIE DES EAUX en date du 25/01/2024
- Vu** l'avis Favorable du service Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole/Pôle Piémonts et Garrigues en date du 31/01/2024 ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : Les prescriptions émises par ENEDIS, la Régie des Eaux et la Direction Services aux Territoires Pôle Piémonts et Garrigues annexées au présent arrêté seront strictement respectées.

Juvignac, le 13 février 2024

Le Maire

Jean-Luc SAVY



PC 34123 23M0039

Information : Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part intercommunale et 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 Départemental.

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.



Enedis Accueil Urbanisme

DFAO/SDDS - Service urbanisme
50 Place ZEUS - CS 39556
34961 MONTPELLIER Cedex 2Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : RIDON mendieObjet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme
MONTPELLIER, le 16/01/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC03412323M0039 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 104, ROUTE DE LAVERUNE
34990 JUVIGNAC
Référence cadastrale : Section BI , Parcelle n° 104
Nom du demandeur : BOUNAGA DJAMILA

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement sans extension¹ 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 rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

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

Mendie RIDON**Votre conseiller**

¹ Au sens de l'article D342-2 du code de l'énergie relatif à la consistance des ouvrages d'extension du réseau public d'électricité.



REGIE DES EAUX DE MONTPELLIER
MEDITERRANEE METROPOLE
Direction Urbanisme Prospection
Environnement
Service Eau et Développement Urbain
Contact: Matthieu JULIEN
E-mail: m.julien@regiedeseaux3m.fr

MONTPELLIER MEDITERRANEE
METROPOLE
Direction de l'Urbanisme Appliqué
Service Droit des Sols Métropole
Territoires
A l'attention de Mme Caroline GRILLAT

AUTORISATION DES DROITS DU SOL

Avis du Service Eau et Développement Urbain

REFERENCE :	PC23M0039	COMMUNE	Juvignac
Pétitionnaire :	BOUNAGA Djamilia	Parcelle :	BI104
Adresse pétitionnaire :	205 place du comté de Toulouse 34080 Montpellier	Adresse de la construction :	104 route de Lavérune 34990 Juvignac
Date d'enregistrement :	29/12/2023 MAIRIE 09/01/2024 RÉGIE	Zone PLU	UD1
PFAC : OUI	PUP/ZAC <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI :	1.060.1.200
Projet : Construction de 3 villas			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Localisation du réseau existant : Route de Lavérune

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 26,7 € 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 800mm 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 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 200mm en fonte et les regards de visite seront en diamètre 1000mm. 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.

Avant tout lancement de DCE, un dossier précisant les tracés, les profils en long des collecteurs, leur nature, la qualité des ouvrages et les matériaux utilisés devront être remis pour validation à la Régie par mail à eau-urbanisme@regiedeseaux3m.fr. Le pétitionnaire devra s'assurer de la cohérence entre les cotes FE du branchement et du réseau interne projetés.

Il est rappelé au pétitionnaire qu'en l'absence des validations en phase étude et travaux de la Régie, aucun raccordement sur les réseaux d'eaux usées ne seront autorisés.

Chaque habitation devra posséder sa propre boîte de branchement. Elle sera mise en place sur le domaine privé collectif en limite du domaine privé.

Le local à ordures ménagères, s'il est couvert, devra être équipé de siphons de sols raccordés au réseau d'eaux usées.

Avis sur la DAACT :

Il est rappelé que le réseau d'eaux usées gravitaire et les ouvrages annexes créés (y compris en domaine privé) devront obligatoirement faire l'objet :

- D'un test d'étanchéité à l'air ou à l'eau (totalité du réseau y compris regards et branchements).
- D'un plan de récolement.
- D'une inspection par caméra.
- Le procès-verbal de conformité du branchement.

Ces prestations de contrôle devront être réalisées conformément aux préconisations du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux et par une entreprise indépendante de celle ayant effectuée le chantier. La Régie se réserve la possibilité d'envoyer un de ses représentants lors de ces essais.

L'ensemble des résultats de ces contrôles devra être remis pour validation à la Régie. L'absence d'un ou des éléments ci-dessus entraînera l'impossibilité de se raccorder au réseau d'eaux usées public.

EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Si desservi, situation du réseau existant : Route de Lavérune

Sur le domaine public :

Un branchement est à créer pour raccorder le projet au réseau d'eau potable.

Une clarinette triple attentes sera mise en place en bout de branchement et en domaine privé, accessible à partir du domaine public.

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 demande un raccordement"

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 :
<u>Besoin en eau :</u>	
<p>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 faible (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34 page 20 cas n°4).</p> <p>La quantité d'eau minimale requise est de 60m³ utilisable en 1 heure, soit un débit de 60m³/h.</p> <p>Ce débit minimum doit être fourni par l'intermédiaire de 1 PEI (Point Eau Incendie) sous une pression dynamique maintenue à 1 bar.</p> <p>Le PEI doit être situé à moins de 200m de l'entrée du bâtiment.</p>	
<u>Adéquation Besoin / Equipements :</u>	
<p>Le poteau incendie public n°34123.00036, situé 13 rue du Mas de la Tour, est en mesure d'assurer la sécurité incendie du projet.</p>	

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 25/01/2024

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN

Destinataire :

DUA

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

AVIS SUR AUTORISATION D'URBANISME

Référence : PC 34 123 23 M0039

Pétitionnaire : BOUNAGA Djamilia

Adresse du terrain : 104, Route de Laverune. 34990 JUVIGNAC

Zone du P.L.U. : UD1, parcelle BI 104

ACCES :

- ✓ L'accès est existant sur la Route de Laverune
- ✓ En cas de modification de l'accès, le pétitionnaire devra prendre en compte l'altimétrie de la voirie
- ✓ Toutes modifications du domaine public seront à la charge du pétitionnaire après demande auprès du service gestionnaire.

ZONAGE PLUVIAL : sans objet

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 et devront se situer en limite de propriété.
- ✓ Tous les travaux endommageant le domaine public (notamment lors des raccordements aux réseaux) feront l'objet d'une réfection du revêtement existant.

ECLAIRAGE PUBLIC : sans objet

TRAVAUX LIES AU DOMAINE PUBLIC :

- ✓ Le nivellement du projet prendra en compte l'altimétrie de la voirie existante afin de respecter les règles d'accessibilité. En cas de difficultés de nivellement nécessitant une intervention sur le domaine public, avant tout travaux, les plans d'exécution seront validés par le service gestionnaire de la voirie et les travaux d'adaptation s'ils sont acceptés seront aux frais du pétitionnaire.
- ✓ Toutes modifications du domaine public seront à la charge du pétitionnaire après demande auprès du service gestionnaire.

DIVERS :

- ✓ Les travaux de démolition et de fondation seront réalisés dans l'emprise privée sans nuire à l'intégrité du domaine public.
- ✓ Les travaux sur le domaine public devront être réalisés selon les règles de l'art et en fonction de l'existant. **Ils feront l'objet d'une demande d'autorisation au service gestionnaire de la voirie, un mois avant le démarrage des travaux.**
- ✓ **Demander aux services partenaires un avis sur cette demande (Régie des eaux, DPVD...).**

AVIS : FAVORABLE

Responsable du Pôle Piémonts et Garrigues
St Georges d'Orques
Le 31 Janvier 2024
Philippe MAUGER
Philippe MAUGER