

CUB

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

Le Maire,

- Vu** la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. En outre le présent certificat d'urbanisme indique la possibilité d'utilisation du terrain d'assiette pour la réalisation d'une opération envisagée et l'état des équipements publics existants ou prévus. La présente demande de certificat d'urbanisme a été déposée le 21/12/2023 ;
- Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1 et R410-1 et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- Vu** l'avis de la Direction Service aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole/Pôle Piemont Garrigues du 30/01/2024 ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux en date du 15/02/2024 ;
- Vu** la réponse d'Enedis du 18/01/2024

Considérant que le terrain d'assiette comprend la ou les parcelle(s) cadastrée(s) BM0474 ;
Considérant que la demande de certificat d'urbanisme opérationnel précisant si ce terrain d'assiette peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en CUB division en 3 lots + accès commun ;

CERTIFIE

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain :	21, rue de la Plaine
Demandeur :	Monsieur REVEL Didier 21, rue de la Plaine 34990 JUVIGNAC

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelles :	BM0474
Surface totale :	1750,00 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Cadre 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Document d'urbanisme	Prescrit le	Publié le	Approuvé le	Modifié le	Mis en révision le
Plan Local d'Urbanisme			11/07/2012	30/03/2023	04/06/2014

Zonage au document d'urbanisme

Nom			
UD1			

Lotissement

Néant

Cadre 4 : DROIT DE PRÉEMPTION

Nature	Type	Bénéficiaire
DPU Terrain soumis au droit de préemption urbain	Simple	État

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 5 : SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

Servitude d'utilité publique		
Type	Nom	Commentaires
PT1	Télécommunications. Servitude au voisinage des centres émetteurs-récepteurs	zone de protection et zone de garde instituées autour des centres radioélectriques de Montpellier-Château de Bionne
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques	Monuments inscrits à l'inventaire des M.H : Château de la Mosson / Château de l'Engarran / Domaine de Caunelles
PT2	Servitude de protection contre les obstacles relative au faisceau hertzien	Zone de dégagement d'une largeur de 100 m sur le parcours du faisceau hertzien Zone de Montpellier, Casene Guillau Zone secondaire de dégagement des stations situées sur le parcours du faisceau hertzien Montpellier-Béziers ainsi que les zones spéciales de dégagement

Opérations

Néant

Alignements

Néant

Servitudes autres

Type	Nom	Commentaires
Périmètre d'étude	Périmètre d'études pour le réinvestissement urbain du site "La plaine"	Tout projet pourra faire l'objet d'un sursis à statuer.
Risques technologiques Z2 : périmètre de protection éloignée	Vu le Porter à connaissance des services de l'Etat des zones inondées les 6 et 7 octobre 2014 en date du 11/08/2015	
Risque sismique (décret 2010-1255 du 22/10/2010)	Risque sismique	
Argile gonflante	retrait gonflement des argiles	Aléa faible à moyen

Cadre 6 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

TAXES : Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- ✓ Taxe d'Aménagement (part intercommunale) Taux : 5%

Voir la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole pour les exonérations au titre de l'article L331.9 du code de l'urbanisme et la majoration de la valeur forfaitaire des places de stationnement au titre de l'article L.331-13 6^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.

- ✓ Taxe d'Aménagement (part départementale) Taux 2.5%.
- ✓ Redevance d'archéologie préventive selon le cas.

PARTICIPATIONS : Les contributions ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire, un permis d'aménager une non-opposition à une déclaration préalable ou par un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine sous la forme de la participation forfaitaire définie à l'article L.332-12 du Code l'Urbanisme :

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
 - ✓ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8 du code de l'urbanisme).

Cadre 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS

Réseaux	Nature desserte	Desserte prévue	Vers le
Voirie	Desservi		
Eau potable	Desservi		
Assainissement	Desservi		
Electricité ¹	Desservi		

¹ si une contribution financière était due, il pourrait être fait application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme

Cadre 8 : POSSIBILITÉ D'UTILISATION DU TERRAIN POUR LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION PROJÉTÉE

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme opérationnel, à la réserve de l'accès commun qui ne peut pas être divisé en trois parts égale mais constitue de fait une partie commune indivise.

Cadre 9 : INFORMATIONS

Pour rappel, dans le cadre d'un CUB, la commune se prononce sur la faisabilité d'une opération décrite dans ses grands principes : en l'occurrence, la division d'une parcelle en 3 lots à bâtir avec création d'un accès commun en zone UD1 du PLU actuellement en vigueur.

Sur la base de ce CUB et dans son délai de validité, le pétitionnaire pourra déposer un permis d'aménager portant sur 3 lots à bâtir et un espace commun. Toutefois, le projet décrit dans la demande de CUB est complexe et pourrait avoir un impact sur les futures constructions et les lieux avoisinants.

Un sursis à statuer pourrait être opposé à toute demande de travaux en raison de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrit par délibération du conseil métropolitain en date du 12/11/2015.

Les délibérations suivantes sont applicables sur le territoire communal :

- ✓ Délibération du Conseil Municipal ayant instauré le permis de démolir sur le territoire communal au titre de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- ✓ Délibération du Conseil Municipal ayant instauré la déclaration préalable à tout projet de clôture au titre de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Cadre 10 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION PROJETÉE

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des :

Services de l'Etat suivants :		
Pôle Déchets et Cycles de l'Eau - RÉGIE DES EAUX	16/02/2024	
ENEDIS Accueil Urbanisme	18/01/2024	
Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole / Pôle Piémonts et Garrigues	31/01/2024	

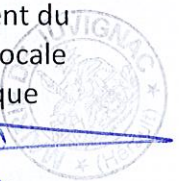
Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après doivent être accomplies : demande de permis ou de déclaration préalable.

ATTENTION : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende minimum de 1200 Euros, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

JUVIGNAC le 22 février 2024

Pour le Maire et par délégation
L'Adjoint à l'Aménagement du territoire, la production locale et l'attractivité économique

Gaëtan LAN SUN LUK



Le présent certificat est transmis 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 certificat d'urbanisme : conformément à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme est valable pendant 18 mois à compter de sa délivrance. En cas de recours le délai de validité du certificat d'urbanisme est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

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

Destinataire :

DUA

AVIS SUR AUTORISATION D'URBANISME

Référence : CUB 34 123 23 M0341

Pétitionnaire : REVEL Didier

Adresse du terrain : 21, Rue de la plaine, 34990 Juvignac

Zone du P.L.U. : UD1, parcelle e BM 474.

ACCES :

- ✓ Accès par la Rue de la Plaine via l'accès existant
- ✓ **Une servitude de passage devra être dûment établie par acte notarié**
- ✓ Les fondations et la manœuvres des ouvrant devront se situer dans l'emprise privée.

ZONAGE PLUVIAL :

- ✓ **Absence de notice hydraulique**
- ✓ **Le service Pluvial et inondation devra être consulté sur ce présent avis.**

RESEAUX :

- ✓ Tous les raccordements aux réseaux seront aux frais du pétitionnaire qui se conformera à l'avis des concessionnaires.
- ✓ **Une servitude de réseaux devra être dûment établie par acte notarié**
- ✓ 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 du revêtement existant.

ECLAIRAGE PUBLIC :

- ✓ Sans objet

ESPACE VERT : 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.
- ✓ Toutes modifications du domaine public seront à la charge du pétitionnaire après demande auprès du service gestionnaire

Envoyé en préfecture le 22/02/2024

Reçu en préfecture le 22/02/2024

Publié le

ID : 034-213401235-20240222-086_2024-AI



DIVERS :

- ✓ Tous les travaux impactant le domaine public 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.
- ✓ **Demander aux services partenaires un avis sur cette demande (Régie des eaux, DPVD...).**

AVIS :

Avis Favorable

Fait à St Georges d'Orques,

Le 30 Janvier 2024

Philippe MAUGER

Responsable du Pôle Territorial
Pyrénées et Garrigues

Philippe MAUGER

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 :	CU23M0341	COMMUNE	Juvignac
Pétitionnaire :	REVEL Didier	Parcelle :	BM474
Adresse pétitionnaire :	21 rue de la Plaine 34990 Juvignac	Adresse de la construction :	21 rue de la Plaine 34990 Juvignac
Date d'enregistrement :	21/12/2023 MAIRIE 13/02/2024 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 : division en trois lots à bâtir			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Commentaires généraux

La parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement d'eaux usées situé rue de la Plaine

EAU POTABLE

Commentaires généraux

La parcelle est desservie par une canalisation publique d'eau potable située rue de la Plaine

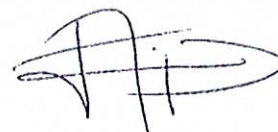
DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Commentaires généraux

La parcelle se situe à moins de 200 mètres du poteau incendie n°34123.00071 situé 7 chemin de la plaine sur la commune de Juvignac

Fait à Montpellier le 15/02/2024

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN



Enedis Accueil Urbanisme

Hôtel de ville Service urbanisme
997 les allées de l'Europe
34990 JUVIGNACCourriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : SOUM CécileObjet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**

MONTPELLIER, le 18/01/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU03412323M0341 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 21, RUE DE LA PLAINE
34990 JUVIGNAC

Référence cadastrale : Section BM , Parcelle n° 474

Nom du demandeur : REVEL DIDIER

Dans le cadre de cette instruction, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 b) du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons bien noté que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève de branchements pour particulier¹.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conforme au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Nous vous rappelons que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies 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°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Cecile SOUM



¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé



L'avis Enedis pour le CU 03412323M0341 vaut pour un raccordement à 3 X 12 kVA Monophasé à cet emplacement à partir du poste «CITE»

