

**ARRÊTÉ N° 081 - 2024**

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le <b>01/12/2023</b>	Complétée le <b>22/01/2024</b>	<b>N° PC 34123 23 M0032</b>
Par <b>SARL NEOPROMOTION</b> Numéro de Siret 820 185 262 00012 Représenté par Monsieur Romain TISSIER Demeurant à 20, rue de la Roussataio 34740 VENDARGUES Pour Démolition de la maison individuelle existante Réalisation de deux bâtiments comprenant 15 lots de bureaux et 11 box artisans Sur un terrain sis Chemin dit Carrière de l'Ort 34990 JUVIGNAC Parcelle(s) BV0003 BV0091		Surface de Plancher autorisée 3 636 m <sup>2</sup> Destination: Bureaux et entrepôt

**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** 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 13 décembre 2023 ;
- Vu** l'avis favorable de la sous-commission départementale contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP) et Immeuble de Grande Hauteur (IGH) en date du 21 décembre 2023 ;
- Vu** la réponse d'ENEDIS du 16/01/2024 ;
- Vu** l'avis favorable de la Direction Service aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole Pôle Piémont et Garrigues en date du 22 janvier 2024 ;
- Vu** l'avis favorable de la commission d'arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 6 février 2024 ;
- Vu** l'avis favorable de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 15/02/2024 ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 22/01/2024 ;

**ARRÊTE**

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

**ARTICLE 2** : Les prescriptions émises par la Sous-Commission départementale contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP) et Immeuble de Grande Hauteur (IGH), ENEDIS, la Direction Service aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole Pôle Piémont et Garrigues, la Commission d'arrondissement de Montpellier pour l'accessibilité des personnes handicapées et la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole, annexées au présent arrêté seront strictement respectées

Juvignac, le 29 février 2024

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

**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.



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Dossier N°E

Envoyé en préfecture le 29/02/2024

Reçu en préfecture le 29/02/2024

Publié le

ID : 034-213401235-20240229-081\_2024-AI



**Sous-Commission Départementale Sécurité  
CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE DANS LES ERP et IGH  
Siégeant à DDSIS**

Préventionniste : Lieutenant sébastien MILHAU  
TEL : 04.67.10.34.38  
adresse : SDIS parc Bel air 34570 Vailhauquès  
courriel : [sebastien.milhau@sdis34.fr](mailto:sebastien.milhau@sdis34.fr)

**ETUDE DE PROJET**

à la demande de permis de construire

**Séance du 21 décembre 2023**

<b><u>RAISON SOCIALE</u></b>	<b>NEO PROMOTION</b>
<b><u>ADRESSE</u></b>	Chemin dit Carrière de l'Ort
<b><u>COMMUNE</u></b>	<b>JUVIGNAC</b>
<b>OBJET</b>	<b>Permis de Construire PC 034 123 23 M0032</b> Démolition d'un bâtiment existant et réalisation d'un bâtiment avec bureaux en R+2 comprenant 15 lots à aménager
<i>Maître d'ouvrage ou pétitionnaire :</i>	M TISSIER ROMAIN
<i>Responsable exploitant :</i>	Non renseigné
<b>CLASSEMENT :</b>	<b><u>TYPE principal :</u> W</b> <b>CATEGORIE : 5<sup>ème</sup></b>

## SITUATION ADMINISTRATIVE

**DOSSIER TRANSMIS PAR LE SERVICE INSTRUCTEUR : MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE**

**REÇU AU SECRETARIAT DE LA COMMISSION LE 23 OCTOBRE 2023 ; DATE DU DEPOT DU DOSSIER : 27 JUILLET 2023**

**DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE : 6 novembre 2023**

**MAITRE D'OUVRAGE : M TISSIER ROMAIN 20 RUE DE LA ROUSSATAIO 34 740 VENDARGUES**

**MAITRE D'ŒUVRE : LANDEMAINE THOMAS TLA 2 BIS RUE RICHER DE BELLEVAL**

**ORGANISME AGREE ou PERSONNE AGREEE : SUD EST PREVENTION 1 PLAN WILLY BRANDT 34 830 CLAPIERS**

**Permis de Construire PC 034 123 23 M0032 Examen en S/Commission du 21 décembre 2023, Favorable (Presc.)**  
**Démolition d'un bâtiment existant et réalisation d'un bâtiment avec bureaux en R+2 comprenant 15 lots à aménager**

## Dérogation(s) au règlement de sécurité

Objet

Mesures spéciales validées en S/Commission départementale du

*Pas de demande de dérogation présentée avec le dossier*

## Solutions techniques retenues pour l'évacuation des personnes en tenant compte des situations d'handicaps

Mesures spéciales

*Privilégier l'évacuation immédiate de toutes les personnes à évacuer avec accompagnement de l'aide humaine et **Mettre en place un schéma global d'organisation aux consignes d'évacuation des personnes, à annexer au registre de sécurité de l'établissement ( R143-44 du CCH)***

## COMPOSITION DU DOSSIER SECURITE (art GE2)

- un jeu de plans (situation, masse, niveaux, coupes)
- une notice descriptive de sécurité datée et visée
- Engagement du maître d'ouvrage relatif aux règles générales de construction et à la solidité daté du PC / AT

## Textes applicables

Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R 111-1 à R 111-4, R 421-29 à R 421-33, R 421-53 à R 421-58 et R 460-1 à R 460-4-1

Décret 73-1007 du 31 octobre 1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public codifié sous les articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Arrêté départemental en vigueur relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)
- Arrêté modifié du 21/04/83 : dispositions particulières applicables au type « W
- Arrêté modifié du 22/06/90 : dispositions applicables aux ERP de 5ème Catégorie.

## PRESENTATION et DESCRIPTION du PROJET PRESENTE

*Le présent projet concerne la construction de deux bâtiments isolés entre eux à plus de 5 mètres implantés sur la parcelle 000BV de 4335m<sup>2</sup> accessible par le chemin dit « Carrière de l'Ort » commune de Juvignac.*

*Bâtiment n°1 : (non-ERP) à simple rez-de-chaussée*

*Il bénéficie de 11 lots dédiés aux Ateliers /services d'une surface chacun de 99m<sup>2</sup> chacun.*

*Il reçoit sur la toiture une installation de panneaux photovoltaïques*

*Le bâtiment n°2 comprend :*

*15 lots de 66m<sup>2</sup> à 198 m<sup>2</sup> du Rdc au R+2 (plancher à moins de 8 mètres de hauteur)*

*1 local technique, 1 bloc sanitaire au R+1 et R+2*

*1 local OM*

*Deux escaliers desservent les étages et les circulations communes*

*Notons que les lots sont vides et qu'ils feront l'objets d'une demande autorisation de travaux à déposer ultérieurement pour les futurs exploitants*

## Détail du CLASSEMENT

En application de l'article R 123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article GN1 du règlement de sécurité, l'effectif du public est calculé en référence à ou aux articles suivants : arrêté du 22 juin 1990

### TYPE W

Mode de calcul (art W2): déclaration du maître d'ouvrage.

Effectif public déclaré:

OU

soit 1 pers/10 m<sup>2</sup> locaux spécialement aménagés pour recevoir du public, si aménagements intérieurs prévus

Soit 1 pers/100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Niveaux	activités	Mode de calcul	Surface accessible	Efficacité cumulée
RDC	W	1p/10m <sup>2</sup>	2 lots totalisants 306m <sup>2</sup>	31+4
R+1	W	1p/10m <sup>2</sup>	7 lots totalisants 667m <sup>2</sup>	67+14
R+2	W	1p/10m <sup>2</sup>	6 lots totalisants 671m <sup>2</sup>	68+12
Total				166+30=196 personnes

<p><b>EFFECTIF théorique simultanément admissible au maximum</b></p> <p>TOTAL PUBLIC : 166</p> <p>PERSONNEL : 30</p> <p>TOTAL PUBLIC + PERSONNEL : 196</p>	<p><b>CLASSEMENT prévisionnel pour le dossier présenté et au vu des éléments fournis de la notice de sécurité</b></p> <p><u>Groupe</u> : PETIT ETABLISSEMENT</p> <p><u>Type</u> : W</p> <p><u>Catégorie</u> : 5<sup>ème</sup></p>
--	---

## PRESCRIPTIONS

**Nota :** Le présent rapport a été établi au vu des éléments qui ont été portés à la connaissance du rapporteur.

### **Obligations du constructeur ou de l'exploitant (art GE 7)**

« Le constructeur ou l'exploitant doit communiquer aux vérificateurs, sur support papier, la notice de sécurité, les plans et les renseignements de détails concernant les installations techniques, **les prescriptions imposées par le permis de construire ou l'autorisation de travaux**, ainsi que **l'historique des principales modifications effectuées et les prescriptions notifiées à la suite de visites de contrôle des commissions de sécurité** »

Les prescriptions proposées, qui ne constituent pas une liste exhaustive, ne dispensent pas le pétitionnaire du respect des lois et règlements en vigueur, notamment des règles de sécurité susceptibles de concerner le présent dossier.

**Il est précisé à l'autorité administrative compétente les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation suivantes :**

« Conformément à l'article L 122-3 ( ex L111-8), les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L 122-3 (L 111-8), L 141-2 et L 143-2. »

Outre les dispositions retenues et reportées à la notice de sécurité jointe au dossier, respecter les prescriptions suivantes :

- A) Installer un ferme-porte sur le bloc-porte située en RDC entre le local « vélo » et la circulation commune des locaux
- B) Prévoir des installations électriques et spécifiques de recharges pour les engins motorisés de « type électrique » (exemple : vélos et trottinettes) article R143-13
- C) **Il est rappelé que Tous changements de destinations des locaux privés ou publics du complexe « Néo promotion » doivent faire l'objet d'un dépôt de dossier de sécurité examiné par la sous-commission départementales de sécurité incendie**

### Dispositions relatives à la Défense Extérieure contre l'Incendie

Conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur et de ses annexes (RDDECI, téléchargeable sur le site du SDIS 34 [www.sdis34.fr](http://www.sdis34.fr)) et après analyse du risque d'incendie pouvant affecter cette construction, est classé par le SDIS en risque courant important.

La quantité d'eau minimal nécessaire à la défense incendie dimensionnant du projet est de 60 m<sup>3</sup> minimum utilisable en 2 heures ou instantanément disponible en correspondance avec la grille d'évaluation du RDDECI.

- Tout poteau incendie devra être implanté à 60 mètres au maximum du raccord d'alimentation de la colonne sèche la plus défavorisée. Cette distance doit être mesurée en empruntant l'axe des chemins et des voies nécessairement utilisés par les sapeurs-pompiers pour l'établissement des tuyaux d'incendie.

Ce Point d'Eau Incendie (PEI) devra répondre en tous points aux prescriptions techniques de l'annexe 1 (guide départemental des caractéristiques et d'aménagement des PEI) du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur et de ses annexes.

- Le(s) point (s) d'eau incendie devra(ont) faire l'objet d'un contrôle technique au maximum tous les 3 ans.

## OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

### (Applicables aux ERP du 1<sup>er</sup> groupe, et du 2<sup>ème</sup> groupe avec hébergement)

L'établissement est soumis aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), articles R 143-1 à 47 ainsi qu'au décret 95-260 du 8 Mars 1995 modifié. En outre il est rappelé :

#### R 143-29 du CCH et Art 43 du décret précité

- **Avant toute ouverture de l'établissement au public, au moins un mois avant la date prévue, une demande d'autorisation d'ouverture doit être adressée au maire de la commune.**

#### R143-30 du CCH

- « Le maire autorise l'ouverture par arrêté pris après avis de la commission ; cet arrêté est notifié à l'exploitant soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une ampliation en est transmise au représentant de l'Etat

#### Art. 46 et Art. 47 du décret précité

- **Lors de la demande d'autorisation d'ouverture, les documents suivants devront impérativement être présentés :**

- Attestation du maître d'ouvrage certifiant avoir fait effectuer les contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité,
- Attestation du bureau de contrôle précisant que la mission solidité a bien été exécutée.
- **Avant la visite d'ouverture, le rapport relatif à la sécurité des personnes établi par la**

**personne ou l'organisme agréé (RVRAT) devra être présenté à la commission de sécurité, sous 48 heures ouvrées au moins (doctrine départementale). En l'absence de RVRAT, la visite n'aura pas lieu.**

#### R 143-28 du CCH

- Les procès-verbaux de réaction au feu avec attestation de pose et rapports de vérification effectués par des organismes agréés ou techniciens qualifiés doivent être présentés à la commission de sécurité.

#### Art. 48 du décret précité

- **En l'absence des documents mentionnés aux articles 46 et 47, AVANT la visite de réception, la commission de sécurité ne pourra se prononcer.**

#### R 143-25 du CCH

- Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions réglementaires. /..Le contrôle exercé par l'administration ou les commissions de sécurité ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement.

#### Art L2213-32 et L2225-1 du code général des collectivités territoriales:/ DECI

« Le maire assure la défense extérieure contre l'incendie. »

« La défense extérieure contre l'incendie a pour objet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin. Elle est placée sous l'autorité du maire. »

## OBLIGATIONS du constructeur ou de l'exploitant

**« Le constructeur ou l'exploitant doit communiquer aux vérificateurs missionnés les prescriptions imposées par le permis de construire ou l'autorisation de travaux, ainsi que l'historique des principales modifications effectuées et les prescriptions notifiées à la suite de visite de contrôle des commissions de sécurité. » (art GE7§2)**



« Les constructeurs, propriétaires et exploitants (ou responsable unique) sont tenus tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes (R 143-3 du CCH) » et particulièrement « l'évacuation ou la mise à l'abri préalable rapide et sûre des personnes (R143-7 du CCH).

Les ERP du 2<sup>ème</sup> groupe (5<sup>ème</sup> catégorie) sans hébergement ne font pas obligatoirement et systématiquement l'objet d'une visite avant ouverture au public, ni d'une visite périodique par la commission de sécurité (article R 143-14 du CCH) ; aucun arrêté municipal d'ouverture n'est nécessaire.

**Art L 122-3 du CCH** : Toutefois, « les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un ERP ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L 141-2 et L 143-2 du CCH »

Tout établissement accueillant du public doit détenir au moins un défibrillateur automatisé externe, dans un emplacement bien visible du public et facile d'accès, à compter du :

-01/01/2020 pour les ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie, y compris pour les parcs de stationnement de plus de 250 véhicules,

-01/01/2021 pour les ERP de 4<sup>ème</sup> catégorie,

-01/01/2022 pour les ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie suivants : structures d'accueil de personnes âgées et handicapées les gares, les établissements sportifs clos et couverts ainsi que les salles polyvalentes sportives, les établissements de soins.

**Chaque propriétaire doit veiller à la mise en œuvre de la maintenance du défibrillateur et de ses accessoires et des contrôles de qualité prévus pour les dispositifs médicaux.**

**RAISON SOCIALE : NEO PROMOTION**

W 5

**ADRESSE : Chemin dit Carrière de l'Ort 34990 JUVIGNAC****Objet :** Permis de Construire PC 034 123 23 M0032

## AVIS de la **Sous-Commission Départementale Sécurité** **séance du 21 décembre 2023**

Après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré, à l'issue du vote prévu par l'article 39 du décret 95-260,

La Commission émet un avis collégial :

Favorable

au permis de construire N° 034 123 23 M 0032

Défavorable

Sous strict respect des prescriptions émises dans le présent rapport d'étude.

*Toutefois, l'avis émis, au titre des risques d'incendie et de panique, ne préjuge pas des autres autorisations délivrées au titre du Code de l'urbanisme*

### **Rappels des Obligations du constructeur ou de l'exploitant (art GE 7)**

« Le constructeur ou l'exploitant doit communiquer aux vérificateurs, sur support papier, la notice de sécurité, les plans et les renseignements de détails concernant les installations techniques, les prescriptions imposées par le permis de construire ou l'autorisation de travaux, ainsi que l'historique des principales modifications effectuées et les prescriptions notifiées à la suite de visites de contrôle des commissions de sécurité »

### **A l'attention du service instructeur d'urbanisme**

Le service instructeur d'urbanisme compétent devra informer par écrit le secrétariat de la commission de sécurité de tout refus de délivrance d'autorisation de construire ou de tout projet abandonné par le pétitionnaire.

Le (La) Président(e),  
La chef de la section prévention

Pascalie SUBRA

Enedis Accueil Urbanisme

DFAO/SDDS - Service urbanisme  
50 Place ZEUS - CS 39556  
34961 MONTPELLIER Cedex 2Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr  
Interlocuteur : HUGUIN Priscillia

Objet : 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 PC03412323M0032 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

Nous avons instruit cette demande avec la puissance de raccordement souhaitée par le projet 193 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, pour raccorder ce projet au réseau public de distribution une extension<sup>1</sup> de réseau est nécessaire d'un montant estimé à 12131.31 euros<sup>2</sup>.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- d'une actualisation des prix de raccordement ;
- 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 rappelé 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.

Priscillia HUGUIN

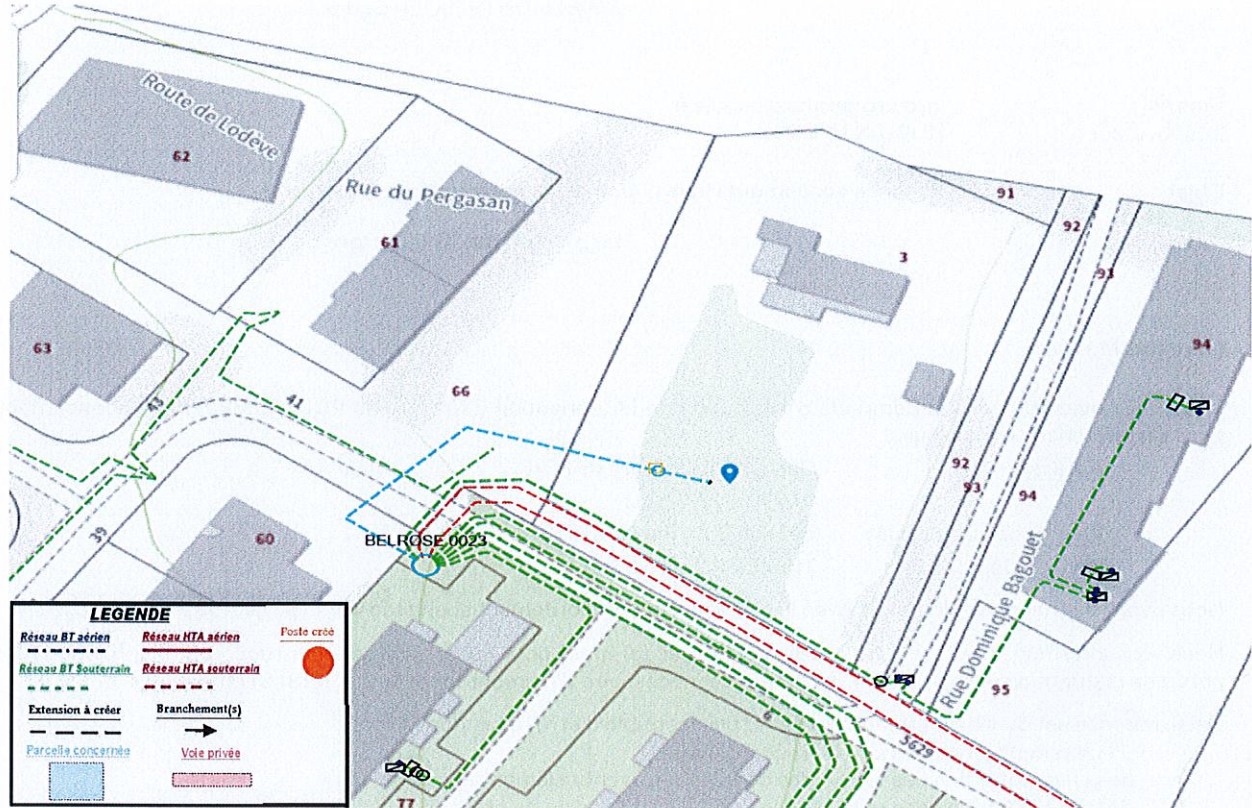


PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Montant hors taxe, hors réfaction et hors coût des ouvrages (extension, branchement...) à construire sur le terrain d'assiette de l'opération ou de l'unité foncière (parcelle ou regroupement de parcelles) concernée par le projet du pétitionnaire.

L'avis d'Enedis concernant le PC03412323M0032 pour la puissance de 36 kVA est raccordable avec une création de départ BT sur le domaine public à partir du poste «BELROSE»



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

**Destinataire :**

DUA

A remplacer  
+

date à  
vérifier / arrêté + art  
chronologie

## AVIS SUR AUTORISATION D'URBANISME

Référence : PC 34 123 23 M0032 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 supprimés sur le domaine public métropolitain ; devront absolument être recrées dans le cadre du présent projet,**
- ✓ **La mise en œuvre et le déplacement de l'accès comprendra à minima :**
  - Un abaissé de trottoir,
  - La mise en œuvre de bordure braise
  - Une fosse d'arbre à décaler
- ✓ **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.
- ✓ **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**
- ✓ 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.

**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 Janvier 2024

**Philippe MAUGER**

Responsable du Pôle Territorial  
Piémonts et Garrigues

**Philippe MAUGER**



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer,  
Service Habitat Construction et Affaires Juridiques,**

**COMMISSION D'ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER  
POUR L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPEES**

**Séance du mardi 06 février 2024**

**AVIS DE LA COMMISSION**

**Établissement : Bureaux livrés bruts**

**Nature du projet :**

**Référence : PC 034 123 23 M0032**

**Catégorie : 5**

**Commune : JUVIGNAC**

**Maître d'ouvrage : NEO PROMOTION – TISSIER Romain**


**Maître d'œuvre : LANDEMAINE Thomas**

Après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré, et à l'issue du vote prévu par l'article 39 du décret 95-260, la commission d'arrondissement émet un avis :

Favorable

à la réalisation du projet

La Présidente



Y. BENAMARA



## COMMISSION D'ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER POUR L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

**SEANCE DU 06 FEVRIER 2024**

### Étude de Dossier Rapport de présentation

Affaire suivie par	BARRAUD Josiane CASTELLANO Virginie
☎	04 67 13 62 92
☎	04 67 13 97 03

<b>Commune</b>	JUVIGNAC
<b>Dossier N°</b>	PC34123 23M0032
<b>Demandé par</b>	NEO PROMOTION - TISSIER Romain
<b>Établissement</b>	Locaux livrés bruts
<b>Adresse de la construction</b>	Chemin Carrière de l'Ort
<b>Maître d'œuvre</b>	LANDEMAINE Thomas
<b>Nature du projet</b>	Construction d'un bâtiment en R+2 avec 15 locaux livrés bruts
<b>Nature des travaux</b>	Construction neuve
<b>Activités exercées</b>	Non connue
<b>Reçu en Mairie le</b>	01/12/2023
<b>Complété le</b>	22/01/2024

<b>Effectif du public</b> (maximum susceptible être admis par niveau)	Personnel	
	Public	
	TOTAL	
<b>Classement proposé</b> (Type – Catégorie sous réserve de l'avis de la Commission de Sécurité)		5 <sup>ème</sup> catégorie

#### Textes applicables :

Loi n°2005-102 du 11 février 2005

Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006

Décret n°2007-1327 du 11 septembre 2007

Décret n°2014-1326 du 5 novembre 2014

Modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation.

Et les arrêtés s'y rapportant.

#### Composition du dossier :

Plans cotés en 3 dimensions.

Une notice accessibilité détaillée.

Les éléments de détermination de l'effectif public reçu, au sens de la sécurité.

La catégorie et le type d'établissement.



**Programme :**

Le projet concerne la construction d'un bâtiment en R+2 avec 15 locaux livrés bruts sur la commune de Juvignac.

Le rez-de chaussée dispose de 2 locaux livrés bruts, le premier étage a 7 locaux livrés bruts et le second et dernier étage comporte 6 locaux livrés bruts.

**Observation :**

**Conformément aux articles L 425-3 du code de l'urbanisme et L 111-8 du code de la construction et de l'habitation, l'aménagement des locaux livrés en coquilles vides ainsi que leurs accès devra faire l'objet de demandes d'autorisations au titre du code de l'Urbanisme et du code de la Construction et de l'Habitat.**

**Constatations :****1 - Circulation extérieure :**

L'accès véhicules et piétons s'effectue depuis le chemin Carrière de l'Ort.

**Stationnement :**

Le parc de stationnement comprend 40 places de stationnement dont 2 accessibles aux personnes handicapées soit plus de 2 % du nombre total de places prévues pour le public.

Les places PMR se situent à proximité de l'accès principal et reliées à celui-ci par un cheminement extérieur accessible.

Les dimensions des places PMR sont conformes (3.30m x 5.00m) et présentent un dévers inférieur à 2 %.

Un marquage au sol et une signalétique verticale sont prévus. Une sur longueur de 1.20m est matérialisée sur la voie de circulation afin de signaler la possibilité pour une personne en fauteuil roulant d'entrer ou de sortir par l'arrière de son véhicule.

Les places PMR se raccordent sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée principale.

**Cheminement :**

Le cheminement extérieur se décompose de la manière suivante :

- cheminement depuis la place PMR
- cheminement depuis la voirie

Les cheminements extérieurs répondent aux exigences réglementaires.

Une signalétique est mise en place à l'entrée du terrain objet du projet ainsi qu'à proximité des places de stationnement et en chaque point du cheminement accessible où un itinéraire est donné.

Le revêtement du cheminement présente un contraste visuel et tactile ou un repère continu et tactile.

Une pente de 3.95% est présente sur 22m de long et 3.40m de largeur avec un palier de repos en haut et en bas du plan incliné.

La largeur minimale du cheminement accessible est de 1.40m libre de tout obstacle.

Le dévers est inférieur à 2%.

Les espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour sont positionnés à chaque choix d'itinéraire donné.

Le sol est non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue.

Le cheminement accessible croise un itinéraire emprunté par des véhicules et comprend un élément permettant l'éveil à la vigilance des piétons au droit de ce croisement, par un marquage au sol et une signalisation adaptée.

**Accès au bâtiment :**

Le niveau d'accès principal au bâtiment est situé en continuité avec le cheminement extérieur accessible.

L'entrée principale est facilement repérable (contraste visuel, éléments architecturaux ...).

Un portail d'une largeur de 3.50m permet aux véhicules l'accès à la parcelle. Il est maintenu ouvert durant les heures d'accueil du public.

L'accès au bâtiment piétonnier depuis l'entrée de la parcelle se fait par une porte de 1.20m de largeur sans ressaut.

L'accès au bâtiment piétonnier depuis les places PMR située à l'arrière dudit bâtiment se fait par un sas ayant deux doubles portes avec des battants principaux de 0.90m de largeur sans ressaut.

Les portes comportant une partie vitrée importante seront réparables ouvertes comme fermées à l'aide d'éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat et situés respectivement à des hauteurs de 1.10 m et 1.60 m.

#### Local vélo :

Un local vélo de 53.30m<sup>2</sup> est accessible au public par une porte de 1.20m de largeur sans ressaut.

Un contrôle d'accès est prévu à une hauteur conforme (entre 0.90m et 1.30m de hauteur) et comprend un espace d'usage associé, bien positionné, de dimensions conformes

Un espace de giration facilitant le demi-tour est prévu dans le local.

#### 2 - Circulation intérieure :

Le bâtiment comporte 15 locaux livrés bruts, aussi, l'aménagement intérieur n'est pas représenté sur les plans.

##### ▪ Le rez-de chaussée :

- Lot 01 de 182.60m<sup>2</sup> accessible depuis le hall d'entrée par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.

- Lot 02 de 121.50m<sup>2</sup> accessible depuis le hall d'entrée par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.

##### Circulation intérieure verticale :

###### - Ascenseur :

Un espace de giration de 1.50m de diamètre est situé au droit de l'ascenseur. L'ascenseur est conforme à la norme NF EN 81-70.

###### - Escalier :

Les caractéristiques dimensionnelles de l'escalier sont conformes : largeur de 1.50m entre les mains courantes située entre 0.80m et 1.00m de hauteur et prolongées des deux côtés prolongées de 30cm en bas et en haut de l'escalier. Les nez de marches sont contrastés, non glissants, les contremarches sont également contrastées et une bande d'éveil se situe à 50cm de la première marche du haut de l'escalier et des paliers intermédiaires par bande rugueuse contrastée. La hauteur des marches est conforme (15cm) ainsi que la largeur du giron (29cm).

##### ▪ Le premier étage :

- Lot 03 de 100.70m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.

- Lot 04 de 97.10m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.

- Lot 05 de 65.90m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.

- Lot 06 de 108m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.

- Lot 07 de 99m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.

- Lot 08 de 94.30m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.

- Lot 09 de 98.20m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.

L'étage dispose d'un bloc sanitaire avec deux sanitaires adaptés différenciés par sexe.

L'accès au sas des sanitaires se fait par une porte de 0.90m de largeur. Le sas comporte un lavabo accessible avec un espace d'usage à l'aplomb de l'équipement et un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour hors débattement de porte.

Les caractéristiques dimensionnelles du lavabo accessible sont conformes : le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.83m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.32m et une largeur de 0.60m.

Les sanitaires PMR sont accessibles par des portes de 0.90m de largeur.

Ils comportent un espace d'usage latéral à la cuvette d'une hauteur de 0.46m avec une barre d'appui latérale située à une hauteur de 0.70m, un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.83m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.32m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb du lave-mains. Les commandes du lavabo et des laves mains sont positionnées à 0.45m minimum de tout angle rentrant. La distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui est à 0.45m. Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu à l'intérieur dans chaque sanitaire PMR.

⇒ Les accessoires (distributeur de savon, de papier, sèche-mains, etc...) devront être situés à une hauteur comprise entre 0.90m et 1.30m.

#### ▪ Le second étage :

- Lot 10 de 100.70m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.
- Lot 11 de 97.10m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.
- Lot 12 de 65.90m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.
- Lot 13 de 108m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.
- Lot 14 de 195.10m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.
- Lot 15 de 98.20m<sup>2</sup> accessible depuis l'ascenseur et les escaliers par un couloir de 1.50m de largeur et une porte de 0.93m de largeur. Aucun ressaut n'est prévu à la porte d'entrée, cote sol fini.

L'étage dispose d'un bloc sanitaire avec deux sanitaires adaptés différenciés par sexe.

L'accès au sas des sanitaires se fait par une porte de 0.90m de largeur. Le sas comporte un lavabo accessible avec un espace d'usage à l'aplomb de l'équipement et un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour hors débattement de porte.

Les caractéristiques dimensionnelles du lavabo accessible sont conformes : le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.83m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.32m et une largeur de 0.60m.

Les sanitaires PMR sont accessibles par des portes de 0.90m de largeur.

Ils comportent un espace d'usage latéral à la cuvette d'une hauteur de 0.46m avec une barre d'appui latérale située à une hauteur de 0.70m, un lave-mains dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0.83m, une hauteur sous vasque de 0.70m sur une profondeur évidée de 0.32m avec l'espace d'usage positionné à l'aplomb du lave-mains. Les commandes du lavabo et des laves mains sont positionnées à 0.45m minimum de tout angle rentrant. La distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui est à 0.45m. Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est prévu à l'intérieur dans chaque sanitaire PMR.

⇒ Les accessoires (distributeur de savon, de papier, sèche-mains, etc...) devront être situés à une hauteur comprise entre 0.90m et 1.30m.

#### Éclairage :

Les valeurs d'éclairage sont prévues dans la notice et comprennent :

- 20 lux en tout point du cheminement extérieur accessible ;
- 150 lux en tout point des circulations verticales.

⇒ 100 lux devront être prévus en tout point des circulations intérieurs horizontales.

#### Revêtements de sols, murs et plafonds :

Les revêtements de sols sont sûrs et offrent un contraste visuel entre les différentes zones.

Les revêtements de sols, murs et plafonds ne créent pas de gêne visuelle ou sonore pour les personnes ayant une déficience sensorielle.

La porte de l'accès principal comporte une partie vitrée repérable à l'aide d'un élément visuel.

#### Prescriptions et rappel de la réglementation :

Les différents aménagements devront être conformes aux dispositions du décret du 17/05/2006 et de l'arrêté du 20/04/2017 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP et des IOP lors de leur construction.

**L'aménagement intérieur du plateau libre devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément aux articles R.111-19 et suivants du code de la construction et de l'habitation.**

#### Article 9 :

*Les différents tapis fixes présenteront la dureté nécessaire pour ne pas gêner la progression d'un fauteuil roulant et ne créeront pas de ressaut de plus de 2 cm.*

#### Article 10 :

*Les poignées de portes seront facilement préhensibles et manœuvrables. Elles seront situées à plus de 0.40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil.*

*Les portes comportant une partie vitrée importante seront repérables ouvertes comme fermées à l'aide d'éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat.*

*Les baies vitrées devront être signalisées de façon à ne pas constituer de gêne visuelle pour les usagers à l'aide d'éléments visuels situés respectivement à des hauteurs de 1.10 m et 1.60 m.*

*Il est rappelé qu'une bonne utilisation des contrastes de couleur permet aux personnes malvoyantes de mieux percevoir l'emplacement de la porte dans la paroi support.*

#### Article 12 :

*Un cabinet d'aisances adapté pour les personnes handicapées présente les caractéristiques suivantes:*

- il comporte un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi une fois entré;*
- il comporte un lave-mains accessible dont le plan supérieur est situé à une hauteur maximale de 0,85 m;*
- la surface d'assise de la cuvette est située à une hauteur comprise entre 0,45 m et 0,50 m du sol, abattant inclus, à l'exception des sanitaires destinés spécifiquement à l'usage d'enfants;*
- une barre d'appui latérale est prévue à côté de la cuvette, permettant le transfert d'une personne en fauteuil roulant et apportant une aide au relevage. La barre est située à une hauteur comprise entre 0,70 m et 0,80 m. Sa fixation ainsi que le support permettent à un adulte de prendre appui de tout son poids.*

*Un lavabo accessible présente un vide en partie inférieure d'au moins 0,30 m de profondeur, 0,60 m de largeur et 0,70 m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant. Le choix de l'équipement ainsi que le choix et le positionnement de la robinetterie permettent un usage complet du lavabo en position assis.*

*Lorsque des urinoirs sont disposés en batterie, ils sont positionnés à des hauteurs différentes.*

- ⇒ Les accessoires (distributeur de savon, de papier, sèche-mains, etc...) devront être situés à une hauteur comprise entre 0.90m et 1.30m.*

#### Article 14 :

*La qualité de l'éclairage, artificiel ou naturel, des circulations intérieures et extérieures doit être traité sans créer de gêne visuelle.*

*Le dispositif d'éclairage doit permettre d'assurer des valeurs d'éclairement mesurées au sol d'au moins :*

- 20 lux en tout point du cheminement extérieur accessible ;*
- 50 lux en tout point des circulations piétonnes des parcs de stationnement ;*
- 100 lux en tout point des circulations intérieures horizontales ;*
- 200 lux au droit des postes d'accueil.*

- ⇒ 100 lux devront être prévus en tout point des circulations intérieurs horizontales.*

**Suivi administratif :**

**Pour PC :**

Conformément aux articles L 111-8-3 et R 111-19-27 du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'issue des travaux, le maître d'ouvrage fait établir par une personne de son choix répondant aux conditions requises, une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables, et adresse cette attestation à l'autorité qui a délivré le permis de construire et au maire dans un délai de trente jours à compter de la date de l'achèvement des travaux.

Les locaux étant commercialisés tels des coquilles vides, le MO ou le preneur s'engage à déposer des autorisations de travaux dans le cadre d'un aménagement intérieur ultérieur et prendre en compte les remarques suivantes :

**Pour AT de 1<sup>ère</sup> à 4<sup>ème</sup> catégorie :**

Il appartient au pétitionnaire, 1 mois avant la date d'ouverture, de demander à M. le Maire de saisir la Commission d'Arrondissement d'Accessibilité afin de procéder à la visite de réception conformément à l'article 50 du décret du 8 mars 1995 et aux articles L 111-8-3 et R 111-19-30, du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Pour AT de 5<sup>ème</sup> catégorie :**

Sans objet.

**Respect de la réglementation :**

Vu le dossier présenté,

Vu les pièces complémentaires en date du 22/01/2024,

Le dossier respecte les dispositions de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction.

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 :	PC23M0032	COMMUNE	Juvignac
Pétitionnaire :	NEO PROMOTION	Parcelle :	BV3
Adresse pétitionnaire :	20 rue de la Roussataio 34740 Vendargues	Adresse de la construction :	Chemin dit Carrière de l'Ort 34990 Juvignac
Date d'enregistrement :	13/12/2023 MAIRIE 13/12/2023 RÉGIE	Zone PLU	1AU2
PFAC : OUI	PUP/ZAC <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI :	1.060.2.60
Projet : Réalisation de bureaux R+2 comprenant 15 lots ainsi que 11 box artisans			

### ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau existant : Rue des Terres du Sud

Réseau privé projeté :

Oui sans visa R3M-  Oui avec visa R3M -  Non

NOTE D'INFORMATION FISCALE (PFAC) : Domestique ou assimilé 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 sera sous la forme d'un forfait en fonction de la surface de plancher pour les activités ou les commerces, ou du type d'activités.

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 1000mm 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](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.

**En domaine privé :**

Contrairement au plan les réseaux intérieurs seront de type séparatif, **de diamètre 200mm en fonte 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.

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.

**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 : Rue des Terres du Sud

**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 demande un raccordement"

Le compteur général sera posé à cette occasion et sera situé au plus proche de la limite de propriété.

Les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

Un second branchement est à créer en diamètre 100 pour la mise en place du PI privé.

**En domaine privé :**

Pour permettre la desserte des différents lots de l'opération, un réseau privé d'eau potable devra être mis en place.

Avant tout lancement de DCE, un dossier précisant les tracés et les profils en long des collecteurs, leur nature, la qualité

des ouvrages et les matériaux utilisés devra être remis pour validation à la Régie des eaux par mail à eau-urbanisme@regiedeseaux3m.fr. Le réseau AEP posé devra être accompagné d'un fil traceur permettant sa localisation.

La réalisation et la pose des ouvrages d'eau potable devront être conformes au guide technique de la Régie des eaux.

Il est rappelé au pétitionnaire qu'en l'absence des validations en phase étude et travaux de la Régie des eaux, aucun raccordement sur le réseau d'eau potable ne sera autorisé.

En application de l'article 59 de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 et de l'article L. 135-1 du Code de la construction et de l'habitation, le pétitionnaire devra contacter la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole auprès de son Accueil Usagers situé 50, Place Zeus 34961 MONTPELLIER, afin de mettre en œuvre l'individualisation des contrats de fourniture d'eau potable pour le projet.

#### **Avis sur la DAACT :**

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

- d'un essai pression (totalité du réseau y compris les branchements) ;
- d'un plan de récolement (au format Shape du logiciel ArcGIS (données graphiques + attributaires), DWG et PDF en Lambert 93) ;
- d'un essai de potabilité (totalité du réseau y compris les branchements);
- d'essais pénétromètres au niveau des tranchées (un par tronçon ou au moins tous les 50 mètres, un essai tous les 3 points singuliers (ventouse, vidange, chambre de vannes)).

Ces prestations de contrôle devront être réalisées conformément aux préconisations du guide technique 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.

En cas de rétrocession ultérieure éventuelle, la Régie sera convoquée pour une visite technique sur site durant laquelle, tous les ouvrages seront analysés et testés (manœuvre des vannes, branchements, vidange, etc.).

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'eau potable.

### **DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Avis du SDIS OUI	Référence de l'avis du SDIS : E123.00229
<p><b><u>Besoin en eau :</u></b></p> <p>Dans son avis datant du 21/12/2023, le SDIS classe ce projet en risque courant important (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34 pages 21 classe 1). La quantité d'eau minimale requise est de 120m<sup>3</sup> utilisable en 2 heure, soit un débit de 60m<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 60m des prises d'alimentations de la colonne sèche.</p>	
<p><b><u>Adéquation Besoin / Equipements :</u></b></p> <p>Après analyse du dossier, les PEI existants sur le secteur ne permettent pas de garantir les besoins en eau dans les conditions demandées.</p> <p>Le projet devra prévoir la création d'un poteau incendie à moins de 60 mètres de la prise d'alimentation de la colonne sèche.</p> <p>- Les PEI publics existants couvrent actuellement les besoins courants du secteur. Ce poteau supplémentaire étant</p>	



nécessaire pour les besoins particuliers inhérents au projet, les travaux sont à la charge du pétitionnaire. Le poteau incendie sera implanté en domaine privé.

- Afin de respecter la distance minimale requise du PEI par rapport au projet, le poteau incendie devra être implanté au sein de l'opération d'aménagement.

Les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

Le poteau incendie devra être conforme aux normes en vigueur et aux principes édictés dans le Guide Départemental des Caractéristiques et d'Aménagement des PEI, consultable en annexe du Règlement Départemental de DECI concernant :

- les règles d'implantation par rapport aux constructions
- les règles d'implantation par rapport à la voirie (accessibilité, conditions de manœuvre, ...)
- les qualités constructives
- les capacités nominales et maximales de débit et de pression
- la signalisation

#### **Avis sur la DAACT :**

Pour un avis sur l'achèvement et la conformité des travaux, les documents suivants devront être remis à la Régie :

- un plan de récolement des travaux réellement effectués mettant en évidence l'implantation du PEI
- la fiche technique de l'équipement décrivant le PEI mis en place
- Les essais débit-pression mettant en évidence le débit maximal atteint à 1 bar pour chaque PEI individuellement et en simultané si cela est demandé dans le paragraphe "Besoin en eau" précédent. Ce débit maximal à 1 bar devra être à minima égal au besoin en eau du projet.

Pour information, le maintien en bon état de fonctionnement des PEI privés est sous la responsabilité du pétitionnaire. Ces équipements doivent être contrôlés et obtenir un rapport de contrôle positif. Ce contrôle doit être effectué au moins tous les 3 ans. En cas de non-conformité, des actions doivent être entreprises par le pétitionnaire jusqu'à l'obtention de ce certificat de conformité.

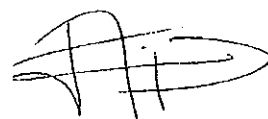
#### **AVIS :**

*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 15/02/2024

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN