

**ARRÊTÉ N° 432 - 2024**

**REFUS DE DE PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le	<b>26/08/2024</b>	<b>N° PC 34123 24 M0016</b>
Par	Madame CAREMOLI Martine	
Demeurant à	7, rue Saint Pierre 34000 MONTPELLIER	
Pour	Construction d'une petite maison bioclimatique	
Sur un terrain sis	1, rue Émeraude 34990 JUVIGNAC	
Parcelle(s)	CH0172 CH0178	

**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** le Plan Local d'urbanisme approuvé ;
- Vu** l'avis Favorable du Pôle Piémonts et Garrigues de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 06/09/2024 ;
- Vu** l'avis Favorable du service Eau et Développement Urbain de la Régie des Eaux en date du 26/09/2024 ;

**Considérant** que le projet porte sur la construction d'une petite maison bioclimatique ;

**Considérant** que le terrain d'assiette se situe en zone UD3a du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

**Considérant** que l'article UD-3 renvoie aux dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du PLU ;

**Considérant** que l'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU dispose que : « Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement etc... » ;

**Considérant** que le projet a une voie d'accès de 4 mètres ;

**Considérant** que l'article 12 des dispositions générales du règlement du PLU dispose que : « la largeur minimale des emplacements est de 2.30 m pour les places de stationnement longitudinales aménagées le long d'une voie ou d'un trottoir » ;

**Considérant** qu'il ressort du plan de masse qu'une place de stationnement longitudinale est située sur cet accès et que du fait porte ce dernier à 1,70 m de large ;

**Considérant** dès lors que le projet ne respecte pas l'article UD-3 des dispositions générales du règlement du PLU ;

**Considérant** ainsi que le projet ne peut être accordé ;

**ARRÊTÉ :**

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

Juvignac, le 18 octobre 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

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.



**Montpellier**  
Méditerranée  
**Métropole**

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

Envoyé en préfecture le 18/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le

ID : 034-213401235-20241018-432\_2024-AI

**Destina**

**DUA**

**S<sup>2</sup>LO**

## AVIS SUR AUTORISATION D'URBANISME

**Référence : PC MI 34 4123 24 M0016**

**Pétitionnaire : CAREMOLI Martine**

**Adresse du terrain : 1, Rue des EMEURAUDES, 34990 Juvignac**

**Zone du P.L.U. : UD3a, parcelle CH178**

### ACCES :

- ✓ L'accès se fera par la Rue de la Rue EMEURAUDE, via l'accès existant.
- ✓ **Une servitude de passage devra dument par acte notarié**
- ✓ 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

### 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 dument établis par acte notarié.**
- ✓ Le déplacement des coffrets sera à la charge du pétitionnaire
- ✓ 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 :

- ✓ **Présence d'un candélabre en bordure de la parcelle à proximité de l'accès existant.**
- ✓ **En cas de déplacement ? ce dernier sera exclusivement à la charge du pétitionnaire après avis du service gestionnaire**

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



**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.
- ✓ Demande un avis au service partenaire (DPVD / DEA/ REGIE DES EAUX)

**AVIS :**

**Avis Favorable**

**Fait à St Georges d'Orques,  
Le 06 Septembre 2024  
Philippe MAUGER**





Envoyé en préfecture le 18/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le

ID : 034-213401235-20241018-432\_2024-AI



REGIE DES EAUX DE MONTPELLIER  
MEDITERRANEE METROPOLE  
Direction Urbanisme Prospective Environnement  
Service Eau et Développement Urbain  
Contact: Matthieu JULIEN  
E-mail: eau-urbanisme@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 :	PC24M0016	COMMUNE	Juvignac
Pétitionnaire :	CAREMOLI Martine	Parcelle :	CH178
Adresse pétitionnaire :	7 rue Saint Pierre 34000 Montpellier	Adresse de la construction :	1 rue Emeraude 34990 Juvignac
Date d'enregistrement :	26/08/2024 MAIRIE 30/08/2024 RÉGIE	Zone PLU	UC4-3
PFAC : OUI	PUP/ZAC <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI :	1.060.200
<b>Projet : construction d'une maison de 49m<sup>2</sup></b>			

### **ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau existant : réseau privé dans parcelle

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 28,5 € par m<sup>2</sup> de Surface de Plancher logement.

La participation sera assortie d'un contrôle de conformité des installations privées 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**

#### **En domaine privé :**

Les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel existant situé dans la parcelle.

Une servitude de passage du réseau d'eaux usées est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun bâtiment ou aucune construction légère ne devra être implanté sur une bande de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation (fonds dominant parcelle Lot B ; fonds servant parcelle Lot A).

## **EAU POTABLE**

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Si desservi, situation du réseau existant : rue Emeraude

### **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 sera posé à cette occasion et sera situé au plus proche de la limite de propriété.

Les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

### **En domaine privé :**

Une servitude de passage du réseau d'eau potable est à établir par acte authentique. Cette servitude précisera qu'aucune plantation, aucun bâtiment ou aucune construction légère ne devra être implanté sur une bande de deux mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation (fonds dominant parcelle Lot A; fonds servant parcelle LotB).

### **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 :
<p><b><u>Besoin en eau :</u></b> 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 ordinaire (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 utilisables en 1 heure, soit un débit de 60m3/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 200m de l'entrée du bâtiment.</p>	
<p><b><u>Adéquation Besoin / Equipements :</u></b> . Le poteau incendie public n° 34123.00053, situé rue des hauts de fontcaude x rue des émeraudes, 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 26/09/2024

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Chef de service  
Eau et Développement urbain  
Alix JEANJEAN