

ARRÊTÉ N° 412-2024		SURSIS A STATUER POUR UNE DÉCLARATION PRÉALABLE DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :	
Déposée le 09/09/2024	Complétée le 11/10/2024	N° DP 34123 24 M0164	
Par	CONDAMINE Mylène	Destination : Habitation	
Demeurant à	47, chemin de la Plaine 34990 JUVIGNAC		
Pour	Division en vue de construire		
Sur un terrain sis	47, chemin de la Plaine 34990 JUVIGNAC		
Parcelle(s)	BM0362		

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** la délibération n°13352 du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 12/11/2015 portant sur la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), les modalités de collaboration avec les communes membres et les modalités de concertation avec le public ;
- Vu** la délibération n°M2018-337 du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 19/07/2018 portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et le débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Vu** l'annonce légale de publicité portant avis de concertation parue le 12/02/2023 dans le journal Midi Libre ;
- Vu** la délibération n° M2024-366 du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 8 octobre 2024 arrêtant le projet complet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 11/10/2024 ;
- Vu** l'avis Favorable du service Pôle Déchets et Cycles de l'Eau - RÉGIE DES EAUX en date du 09/10/2024 ;
- Vu** l'avis Favorable du service ENEDIS Accueil Urbanisme en date du 24/09/2024 ;
- Vu** l'avis Favorable du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 09/10/2024 ;

Considérant la faculté ouverte par les dispositions des articles L. 424-1 et L153-11 du code de l'urbanisme à l'autorité compétente de surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme à la condition que le projet sollicité soit susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;

Considérant que le projet consiste en la division d'un lot à bâtir ;

Considérant que le PLUi prévoit de classer le terrain d'assiette du projet en zone UC4-3 ;

Considérant que selon les planches graphiques mises à disposition du public, est identifié sur le terrain un arbre classé en « arbre notable isolé ». Il est stipulé : « Le classement interdit toutes constructions, installations et aménagements réalisés à proximité qui seraient de nature à compromettre la

préservation du système racinaire et du houppier et ce afin de garantir les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques... »

Considérant que selon les planches graphiques mises à disposition du public l'emprise bâtie serait limitée dans cette zone à 20 % de l'unité foncière, soit un maximum de 65.20 m² sur le Lot B à bâtir de la parcelle BM0362, constitué d'une superficie de 326 m² ;

Considérant que selon les planches graphiques mises à disposition du public, l'espace perméable minimal doit représenter une surface de 55 % de l'unité foncière ;

Considérant qu'il résulte des éléments ci-dessus que le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution de ce futur plan et prévisions ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il est sursis à statuer pour une durée de 2 ans sur la demande de déclaration préalable susvisée.

ARTICLE 2 : Le présent sursis à statuer ne peut excéder deux ans. A l'expiration de ce délai, et au plus tard deux mois après l'expiration de celui-ci, le pétitionnaire peut confirmer le maintien de sa demande. Une décision définitive sera alors prise par l'autorité compétente dans les délais et formes requises en la matière.

Juignac, le 7 novembre 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

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.

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 :	DP24M0164	COMMUNE	Juvignac
Pétitionnaire :	CONDAMINE Mylène	Parcelle :	BM362
Adresse pétitionnaire :	47 chemin de la Plaine 34990 Juvignac	Adresse de la construction :	47 chemin de la Plaine 34990 Juvignac
Date d'enregistrement :	09/09/2024 MAIRIE 18/09/2024 RÉGIE	Zone PLU	UD1
PFAC : OUI	PUP/ZAC <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI :	1.030.1.300
Projet : création d'un lot à bâtir via une division			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Localisation du réseau existant : chemin de la Plaine

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 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 :

Pour le lot B un branchement est à créer pour raccorder les eaux usées du projet.

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).

Hormis le raccordement sur le réseau public, la partie des travaux à réaliser sous domaine public pourra être exécutée soit par une entreprise librement choisie par le pétitionnaire, soit par l'exploitant du réseau d'eaux usées (VEOLIA Eau, 765 rue Henri Becquerel, CS 39030, 34965 Montpellier, Cedex 2 – tel 0 969 329 328).

Dans tous les cas, les travaux devront respecter les prescriptions du guide technique de l'assainissement de la Régie des eaux.

La totalité des travaux du branchement public est à la charge financière du pétitionnaire.

Les travaux doivent être réalisés sous contrôle de l'exploitant qui garde l'exclusivité des travaux de raccordement sur le réseau public et délivrera un procès-verbal de conformité du branchement.

En domaine privé :

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 Lot B ; fonds servant Lot A).

Il est rappelé qu'il est interdit d'envoyer les eaux pluviales de toiture et de voirie au réseau d'eaux usées.

Celles-ci devront être collectées et envoyées au réseau d'eaux pluviales ou au caniveau après accord de la métropole. L'obtention du procès-verbal de conformité sera soumise au respect de cette prescription.

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité, l'acte authentique de servitude de tréfonds devra être produit (il devra être inscrit aux hypothèques), De plus un plan de récolement des travaux réellement effectués pour la création du branchement en partie publique devra être remis à la Régie s'il n'a pas été réalisé par l'exploitant du réseau. Dans tous les cas, le pétitionnaire devra remettre le procès-verbal de conformité du branchement, rédigé par l'exploitant.

EAU POTABLE

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui non

Si desservi, situation du réseau existant : chemin de la Plaine

Sur le domaine public :

Pour le lot B 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 lot B ; fonds servant lot A).

Avis sur la DAACT :

Lors de la conformité, un acte authentique de servitude de passage (inscrit aux hypothèques), un plan de récolement des travaux réellement effectués devra être remis à la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

Envoyé en préfecture le 07/11/2024

Reçu en préfecture le 07/11/2024

Publié le 07/11/2024

ID : 034-213401235-20241107-412_2024-AI

S²LOW

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Avis du SDIS NON	Référence de l'avis du SDIS :
Besoin en eau : 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°1) La quantité d'eau minimale requise est de 30m3 utilisables en 1 heure, soit un débit de 30m3/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 300m de l'entrée du bâtiment.	
Adéquation Besoin / Equipements : . Le poteau incendie public n° 34123.00039, situé rue des aramons x chemin de la plaine, est en mesure d'assurer la sécurité incendie du projet.	

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 09/10/2024

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN



Enedis Accueil Urbanisme

DFAO/SDDS - Service urbanisme
50 Place ZEUS - CS 39566
34961 MONTPELLIER Cedex 2

Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : HUGUIN Priscillia

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

MONTPELLIER, le 24/09/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme DP03412324M0164 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 47, Chemin de la Plaine
34990 JUVIGNAC
Référence cadastrale : Section BM , Parcelle n° 0361
Nom du demandeur : CONDAMINE Mylène

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

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

Priscillia HUGUIN

1/1



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

AVIS SUR AUTORISATION D'URBANISME

Référence : DPLT 34 123 24 M0164

Pétitionnaire : CONDAMINE Mylène

Adresse du terrain : 47, Chemin de la Plaine. 34 990 JUVIGNAC

Zone du P.L.U. : UD1, parcelle BM 362

ACCES :

- ✓ L'accès se fera sur le Chemin de la PLAINE, via l'accès existant.
- ✓ **Accès mutualisé, une servitude de passage devra dûment être établie par acte notarié.**
- ✓ Toutes modifications du domaine public seront à la charge du pétitionnaire après demande auprès du service gestionnaire.
- ✓ En cas de mise en place de nouvel ouvrant :
Les ouvrants ou le déplacement latéral du portail devra se faire à l'intérieur de la propriété.

ZONAGE PLUVIAL : sans objet

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 établis par acte notarié.**
- ✓ En cas de déplacement des coffrets, celui-ci sera à la charge du pétitionnaire
- ✓ 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.
- ✓ Toutes modifications du domaine public seront à la charge du pétitionnaire après demande auprès du service gestionnaire.
- ✓ Tous travaux sur le domaine public feront l'objet d'une demande de permission de voirie faite par chaque concessionnaire auprès du pôle territorial Piémonts et Garrigues.

Envoyé en préfecture le 07/11/2024

Reçu en préfecture le 07/11/2024

Publié le 07/11/2024 S'LOW

ID : 034-213401235-20241107-412_2024-AI

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

Fait à St Georges d'Orques

Le 09 Octobre 2024

Philippe MAUGER

