

<b>ARRÊTÉ N° 496-2024</b>	<b>SURSIS A STATUER SUR UNE DÉCLARATION PRÉALABLE DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</b>	
<b>DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION</b>		<b>Référence dossier :</b>
Déposée le <b>28/10/2024</b>		<b>N° DP 34123 24 M0200</b>
Par	Monsieur CASTANIE Didier	
Demeurant à	11 rue Schilling 67500 HAGUENAU	
Pour	Division en vue de construire	
Sur un terrain sis	23 rue du Luminaire 34990 JUVIGNAC	
Parcelle(s)	BK0254, BK0256	

**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 (PADD) ;
- 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 08/10/2024 arrêtant le projet complet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;
- Vu** la consultation du service ENEDIS Accueil Urbanisme en date du 31/10/2024 ;
- Vu** l'avis favorable du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 14/11/2024 ;
- Vu** l'avis favorable du service Eau et Développement Urbain - RÉGIE DES EAUX de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 15/11/2024 ;

**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 terrain en vue de construire ;

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

**Considérant** la rédaction du Rapport de Présentation du projet de PLUi TOME 3 « Justifications des choix du PADD » et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définissant les éléments d'une stratégie pour le territoire métropolitain visant à adapter son modèle de développement à diverses évolutions, dont notamment : mieux se protéger et mieux vivre avec les risques naturels, fortement réduire les risques de nature anthropique telles que les pollutions et se préparer au défi climatique en réduisant l'exposition des personnes et des biens aux risques ;

**Considérant** la rédaction du Rapport de Présentation du projet de PLUi TOME 2 « Etat initial de l'Environnement » qui démontre l'exposition de la Métropole à un ensemble de risques naturels et anthropiques, dont le ruissellement urbain, imposant de réduire en particulier la vulnérabilité de son territoire à ce risque de ruissellement urbain ; que ledit TOME 2 du Rapport de Présentation du projet de PLUi incite à bien prendre en compte l'eau pluviale dans le développement et la structuration du territoire métropolitain en favorisant notamment l'infiltration à la parcelle des pluies dans le sol, en cohérence avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT qui prescrit en particulier de limiter l'imperméabilisation des sols selon une logique de prévention des inondations ; qu'à ce titre, le règlement graphique du projet de PLUi fixe dans la plupart des zones une obligation de surface minimale d'espaces perméables ;

**Considérant** que selon les planches du règlement graphique du projet de PLUi arrêté, l'emprise bâtie de l'unité foncière du projet sera limitée à 20 % de sa surface totale ;

**Considérant** que selon les mêmes planches du règlement graphique du projet de PLUi arrêté, l'espace perméable minimal applicable à l'unité foncière du projet devra représenter 55 % de sa surface ;

**Considérant** que les dispositions actuelles de la zone UD1 du PLU applicables à l'assiette du projet prévoient une emprise au sol maximum de 60 % de la superficie totale de l'unité foncière et une obligation minimale d'espaces libres variant entre 10 et 40 % de cette même superficie totale ; qu'en l'espèce le projet de PLUi envisage a contrario une réduction sensible de l'emprise bâtie maximum et une augmentation tout aussi sensible des espaces libres perméables ;

**Considérant** par ailleurs que les planches du règlement graphique du projet de PLUi arrêté identifient sur la parcelle BK0256 un arbre classé en « arbre notable isolé » ; que ce 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** qu'il résulte des éléments ci-dessus exposés que le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi ;



## 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.

Juvignac, le 22 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.



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

Destinataire :  
DUA

Envoyé en préfecture le 22/11/2024

Reçu en préfecture le 22/11/2024

Publié le 22/11/2024 **SLO**  
ID : 034-213401235-20241122-496\_2024-AI

## AVIS SUR AUTORISATION D'URBANISME

Référence : DPLT 34 123 24 M0200

Pétitionnaire : **Didier CASTANIE**

Adresse du terrain : 23, Rue du Luminaire

Zone du P.L.U. : UD1, parcelle BK 256 et BK 254

### ACCES :

- ✓ Côté Rue du Luminaire, deux accès existants et exploités dans le cadre de ce dossier (Lot A et B).
- ✓ Côté Rue des Oliviers, se feront par la Rue des Oliviers via la parcelle BK 254.
- ✓ La création de l'accès devra prendre en compte l'altimétrie de la voirie existante.
- ✓ Toutes modifications du domaine public en particulier pour réaliser le nouvel accès, seront à la charge du pétitionnaire après demande auprès du service gestionnaire
- ✓ De plus, les ouvrants devront manœuvrer dans les parties privées.

### RESEAUX :

- ✓ Tous les raccordements aux réseaux seront aux frais du pétitionnaire qui se conformera à l'avis des concessionnaires.
- ✓ 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.

### ZONAGE PLUVIAL :

- ✓ **Absence de notice hydraulique**
- ✓ **Le service Risque Pluvial et inondation devra émettre un avis sur ce présent dossier.**

ECLAIRAGE PUBLIC : Sans objet

ESPACE VERT : sans objet

### TRAVAUX LIÉS 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 22/11/2024

Reçu en préfecture le 22/11/2024

Publié le 22/11/2024

S'LO

ID : 034-213401235-20241122-496\_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.
- ✓ **Demande un avis au service partenaire (DPVD / DEA/ REGIE DES EAUX)**

**AVIS :**

**Avis favorable**

Fait à St Georges d'Orques,  
Le 14 Novembre 2024  
Philippe MAUGER





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 :	DP24M00200	COMMUNE	Juignac
Pétitionnaire :	CASTANIE Didier	Parcelle :	BK256
Adresse pétitionnaire :	11 rue Schiling 67500 Haguenau	Adresse de la construction :	23 Rue du Luminaire 34990 Juignac
Date d'enregistrement :	28/10/2024 MAIRIE 31/10/2024 RÉGIE	Zone PLU	UC4-3
PFAC :	PUP/ZAC <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI :	1.030.1.300
<b>Projet : division d'une parcelle en trois dans le but de construire</b>			

### **ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau existant : rue des Oliviers et rue du Luminaire.

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 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 A : les eaux usées devront être collectées puis envoyées directement au regard unique de branchement individuel existant situé sous le domaine public à la limite du domaine privé.

Pour le Lot B et C : un branchement par lot 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](http://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 :**

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, 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 : rue des Oliviers  
et rue du Luminaire.

#### **Sur le domaine public :**

Pour le Lot A le projet devra être desservi à partir du compteur d'eau existant.

Pour le Lot B et C 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.

#### **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 :

#### **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 30m<sup>3</sup> utilisables en 1 heure, soit un débit de 30m<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 300m de l'entrée du bâtiment.

**Adéquation Besoin / Equipements :**

. Les poteaux incendie public suivants :

- n° 34123.00020, situé 21 rue du luminaire

- n° 34123.00043, situé 31 rue des oliviers

sont 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

Favorable

Défavorable

Sans avis

Eau potable

Favorable

Défavorable

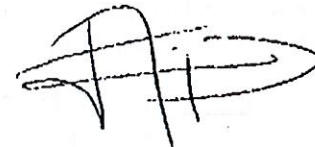
Défense Extérieure contre l'incendie

Favorable

Défavorable

Fait à Montpellier le 15/11/2024

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN