

CUb

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Le Maire,

- Vu la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. En outre le présent certificat d'urbanisme indique la possibilité d'utilisation du terrain d'assiette pour la réalisation d'une opération envisagée et l'état des équipements publics existants ou prévus. La présente demande de certificat d'urbanisme a été déposée le 02/10/2024 ;
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1 et R410-1 et suivants ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- Vu l'avis Favorable du service Pôle Déchets et Cycles de l'Eau - REGIE DES EAUX en date du 28/10/2024 ;
- Vu l'avis favorable du Pôle Piémont et Garrigues en date du 28/11/2024 ;
- Vu la consultation d'Enedis en date du 05/10/2024 ;

Considérant que le terrain d'assiette comprend la parcelle cadastrée B10099 ;

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme opérationnel précisant si ce terrain d'assiette peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en en la construction d'une maison individuelle ;

CERTIFIE

Cadré 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain :	29 Rue DE LA RIVIERE
Demandeur :	Monsieur PUECH Pierre-Luc 29 rue de la rivière 34990 JUVIGNAC

Cadré 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelles :	B10099
Surface totale:	1100,00 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Cadré 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Document d'urbanisme	Prescrit le	Publié le	Approuvé le	Modifié le	Mis en révision le
PLU 34123			11/07/2012	30/03/2023	04/06/2014

Zonage au document d'urbanisme

Nom			
UD1			

Lotissement

Néant

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION		
Nature	Type	Bénéficiaire
DP urbain simple (DPUS)	simple	Etat

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

Cadre 5 : SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

Servitude d'utilité publique		
Type	Nom	Commentaires
PT1 Télécommunications. Servitude au voisinage des centres émetteurs récepteurs zone de protection et zone de garde instituées autour des centres radioélectriques de Montpellier Château de Bionne	PT1 Télécommunications. Servitude au voisinage des centres émetteurs récepteurs zone de protection et zone de garde instituées autour des centres radioélectriques de Montpellier Château de Bionne	PT1 Télécommunications. Servitude au voisinage des centres émetteurs récepteurs zone de protection et zone de garde instituées autour des centres radioélectriques de Montpellier Château de Bionne
PT2 Servitude de protection contre les obstacles relative au faisceau hertzien Zone de dégagement d'une largeur de 100 m sur le parcours du faisceau hertzien Zone de Montpellier, Casene Guillaou Zone secondaire de dégagement des stations situées sur le parcours du faisceau hertzien Montpellier Béziers ainsi que les zones spéciales de dégagement	PT2 Servitude de protection contre les obstacles relative au faisceau hertzien Zone de dégagement d'une largeur de 100 m sur le parcours du faisceau hertzien Zone de Montpellier, Casene Guillaou Zone secondaire de dégagement des stations situées sur le parcours du faisceau hertzien Montpellier Béziers ainsi que les zones spéciales de dégagement	PT2 Servitude de protection contre les obstacles relative au faisceau hertzien Zone de dégagement d'une largeur de 100 m sur le parcours du faisceau hertzien Zone de Montpellier, Casene Guillaou Zone secondaire de dégagement des stations situées sur le parcours du faisceau hertzien Montpellier Béziers ainsi que les zones spéciales de dégagement
PPRI	PPRI du Bassin Versant Amont de la Mosson : Zone Blanche (reste de la commune)	La parcelle est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) du Bassin Versant Amont de la Mosson : Zone Blanche

Servitudes autres		
Type	Nom	Commentaires
SURDIS	Périmètre d'étude : "La Plaine" - arrêté n°A2017-121 en date du 07/07/2017	La parcelle est concernée par un périmètre d'étude : "La Plaine" - arrêté n°A2017-121 en date du 07/07/2017.
ARGILE ALEA FORT	Retrait-gonflement des argiles : aléa fort	La parcelle est concernée par le retrait-gonflement des argiles : aléa fort.

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

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

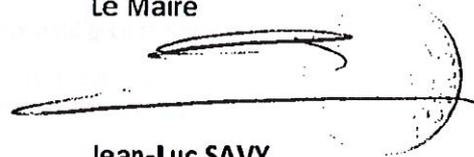
- ✓ Taxe d'Aménagement (part intercommunale) Taux : 5%

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

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

Juvignac le 29 novembre 2024

Le Maire



Jean-Luc SAVY

Pour information, délibérations applicables à la commune

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

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

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

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

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

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

Cadre 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS

Réseaux	Nature desserte		
Voirie	Desservi	Voir l'avis du Pôle Piémont et Garrigues en date du 28/11/2024	
Eau potable	Desservi	Voir avis Régie des Eaux du 28/10/2024	
Assainissement	Desservi	Voir avis Régie des Eaux du 28/10/2024	
Electricité ¹		En attente de la consultation dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme	

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

Cadre 8 : POSSIBILITE D'UTILISATION DU TERRAIN POUR LA REALISATION DE L'OPERATION PROJETEE

Le terrain pourra être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme opérationnel, sous réserve du respect des règles du PLU. L'avis des concessionnaires sera sollicité lors du dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Cadre 9 : INFORMATIONS

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

Cadre 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A LA REALISATION DE L'OPERATION PROJETEE

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des différents services consultés dans le cadre de l'instruction des dites demandes.



Envoyé en préfecture le 02/12/2024

Reçu en préfecture le 02/12/2024

Publié le 03/12/2024

ID : 034-213401235-20241129-0515_2024-AI

S²LOW

Destinataire :

DUA

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

AVIS SUR AUTORISATION D'URBANISME

Référence : CU 34 123 M 0250

Pétitionnaire : Mr PUECH Pierre-Luc

Adresse du terrain : 29, Rue de la Rivière. 34990 Juvignac

Zone du P.L.U. : UD 1, parcelle BI 099

ACCES :

- ✓ Les accès se feront sur la Rue de la Rivière,
- ✓ **La création d'un accès à la parcelle se fera exclusivement à la charge du pétitionnaire.**
- ✓ **En cas de modification du domaine public, les frais seront exclusivement à la charge du pétitionnaire.**
- ✓ **La modification des passages bateaux (suppression et/ou création) sera réalisé après acceptation des plans de détails par 3M.**
- ✓ **Le nivellement du projet prendra en compte l'altimétrie de la voirie existante afin de respecter les règles d'accessibilité.**
- ✓ En cas de mise en place des ouvrants :
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ **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.**

ECLAIRAGE PUBLIC :

- ✓ Présence d'un candélabre à proximité de la parcelle concernée par ce dossier.
- ✓ En cas de demande de déplacement du candélabre. Le service éclairage public, devra être tenu informé, afin de valider ou d'infirmier ladite demande.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024

Reçu en préfecture le 02/12/2024

Publié le 03/11/2024 S²LOW

ID : 034-213401235-20241129-0515_2024-AI

TRAVAUX LIES AU DOMAINE PUBLIC :

- ✓ La sécurisation de l'accès à la parcelle par la Rue de la Voie Lactée 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.

DIVERS :

- ✓ Les travaux sur le domaine public devront être réalisés selon les règles de l'art et en fonction de l'existant.
- ✓ Les travaux de démolition et de fondation seront réalisés dans l'emprise privée sans nuire à l'intégrité du domaine public.
- ✓ **Ils feront l'objet d'une demande d'autorisation au service gestionnaire de la voirie, un mois avant le démarrage des travaux.**

AVIS :

Avis favorable

Fait à St Georges d'Orques,

Le 28 Novembre 2024

Philippe MAUGER

Responsable du Pôle Territorial
des Monts et Garrigues

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 :	CU24M0250	COMMUNE	Juvignac
Pétitionnaire :	PUECH Pierre-Luc	Parcelle :	BI99
Adresse pétitionnaire :	29 rue de la rivière 34990 Juvignac	Adresse de la construction :	29 rue de la rivière 34990 Juvignac
Date d'enregistrement :	02/10/2024 MAIRIE 15/10/2024 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 : construction d'une maison individuelle			

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Commentaires généraux

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

EAU POTABLE

Commentaires généraux

La parcelle est desservie par une canalisation publique d'eau potable situé rue de la rivière

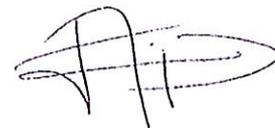
DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Commentaires généraux

La parcelle se situe à moins de 300 mètres du poteau incendie n° 34123.00073 situé 27 rue de la rivière sur la commune de Juvignac

Fait à Montpellier le 28/10/2024

La Régie des Eaux de Montpellier
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN