

ARRÊTÉ N° 543-2024		SURSIS A STATUER SUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
Déposée le 31/10/2024		N° PC 34123 24 M0024
Affichée le		
Par	SNC HECTAGRICOLE	
Numéro de Siret	41110284100029	
Demeurant	75 ZI Les Portes Domitiennes	
Représenté par	34740 VENDARGUES Monsieur Max PORTALES	
Pour	Construction d'une maison individuelle en R+1 avec un garage	
Sur un terrain sis à	16 impasse des Uranies 34990 Juvignac	
Références cadastrales	BN0667 après publication nouvellement cadastrée (BN0283 parcelle d'origine)	

**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** 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 19/11/2024 ;
- Vu** l'avis défavorable du Pôle Piémonts et Garrigues en date du 20/11/2024 ;
- Vu** l'avis favorable du service Eau et Développement Urbain - RÉGIE DES EAUX de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 02/12/2024 ;

**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 construction d'une maison individuelle en R+1 avec un garage ;



PC 34123 24M00024

**Considérant** qu'au vu des pièces fournies au dossier l'emprise bâtie projetée est de 90 m<sup>2</sup> ;

**Considérant** que le PLUi prévoit de classer le terrain d'assiette du projet en zone UC3-2 ;

**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** notamment, que selon les planches graphiques mises à disposition du public, l'emprise bâtie serait limitée à 30 % de l'unité foncière, soit un maximum de 62.40 m<sup>2</sup> sur la parcelle ;

**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 45 % de sa surface ;

**Considérant** que les dispositions actuelles de la zone UC 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** notamment que selon les dispositions réglementaires mises à disposition du public, de la zone UC3-2 du PLUi, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée pour les constructions s'implantant en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres ;

**Considérant** que les hauteurs projetées de la construction sur les deux limites séparatives dépassent la hauteur de 3 mètres ;

**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 ;

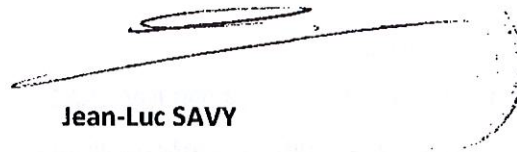
#### **ARRÊTE :**

**ARTICLE 1 :** Il est sursis à statuer pour une durée de 2 ans sur la demande de permis de construire 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 24 décembre 2024

Le Maire



Jean-Luc SAVY

*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.

Destinataire :

DUA

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

## AVIS SUR AUTORISATION D'URBANISME

Référence : PC 34 123 24 M0024

Pétitionnaire : SNC HECTAGRICOLE

Adresse du terrain : 16, Rue des URANIES. 34 990 JUVIGNAC

Zone du P.L.U. : UC, parcelle BN 283 (BN 667 après publication)524

ACCES :

- ✓ L'accès se fera par la Rue des URANIES, via un nouvel accès.
- ✓ Demande de création d'un nouvel accès, avec portail, donnant sur la Rue des URANIES
- ✓ La réalisation d'un accès et l'implantation d'un portail à proximité directe de l'accès à la parcelle BN 289, occasionne une gêne relative au stationnement et à la circulation générale des véhicules au sein de l'impasse. **A ce titre, les services de la Métropole, ne peuvent autoriser ce présent avis d'urbanisme.**

### SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

##### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

ZONAGE PLUVIAL : sans objet



**RESEAUX :**

- ✓ **Le plan (PCMI 02) transmis dans le cadre de cet avis ne reflète pas la réalité sur le terrain. Les coffrets concessionnaires se trouve au sud de la parcelle, coté maison existante.**
- ✓ **Les futurs coffrets techniques doivent figurer sur les plans à transmettre.**
- ✓ **A ce titre, les services de la Métropole, ne peuvent autoriser ce présent avis d'urbanisme.**
- ✓ 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.

**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.**

**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 : DEFAVORBALE**

Fait à St Georges d'Orques

Le 20 Novembre 2024

Philippe MAUGER

Responsable du Pôle territorial  
Piémonts et Garrigues



Responsable du Pôle territorial  
Piémonts et Garrigues

RÉGIE 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 :	PC24M0024	COMMUNE	Juvignac
Pétitionnaire :	PORTALES Max	Parcelle :	BN667
Adresse pétitionnaire :	75 ZI les portes Domitiennes 34740 Vendargues	Adresse de la construction :	16 impasse des Uranies 34990 Juvignac
Date d'enregistrement :	31/10/2024 MAIRIE 19/11/2024 RÉGIE	Zone PLU	UC
PFAC : OUI	PUP/ZAC <input type="checkbox"/> AEP - <input type="checkbox"/> EU - <input type="checkbox"/> DECI	Classification DECI :	1.060.1.200
Projet : Construction d'une maison de 84.05m <sup>2</sup>			

### ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet est-il desservi par un réseau existant ?

oui  non

Localisation du réseau existant : impasse des Uranies

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**

#### Sur le domaine public :

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](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 : impasse des Uranies

**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.

**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 ordinaire (selon la grille de couverture d'évaluation des besoins en eau du règlement départemental du SDIS34 page 20 cas n°4)

La quantité d'eau minimale requise est de 60 m<sup>3</sup> utilisables en 1 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 200m de l'entrée du bâtiment.

**Adéquation Besoin / Equipements :**

Le poteau incendie public n° 34123.00015, situé face au 18 rue de l'estragon, 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 02/12/2024

La Régie des Eaux de Montpellier  
Méditerranée Métropole



Chef de service

Eau et Développement urbain

Alix JEANJEAN