

**ARRÊTÉ N° 061- 2025**

**REFUS 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>31/10/2024</b>		N° <b>PC 34123 24 M0024</b>
Par	SNC HECTAGRICOLE	
N° Siret	41110284100029	
Demeurant à	75, ZI Les Portes Domitiennes 34740 VENDARGUES	
Représentée par	Monsieur Max PORTALES	
Pour	Construction d'une maison individuelle en R+1 avec un garage	
Sur un terrain sis	16, impasse des Uranies 34990 JUVIGNAC	
Parcelle	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** le Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé ;
- Vu** la déclaration préalable de division autorisée par arrêté n° 371-2022 en date du 08/09/2022 ;
- Vu** l'avis favorable du service Eau et Développement Urbain de la Régie des Eaux en date du 02/12/2024 ;
- Vu** l'avis défavorable du Pôle Piémonts et Garrigues de la Direction Services aux Territoires de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 20/11/2024 ;

**Considérant** le sursis à statuer pris par arrêté n°543-2024 en date du 24/12/2024 pour la demande susvisée ;

**Considérant** le recours gracieux formulé par le pétitionnaire en date du 14/01/2025 à l'encontre de l'arrêté de sursis à statuer du 24/12/2024 ;

**Considérant** la recevabilité des éléments de droits développés dans ce recours gracieux concourant à acter l'irrégularité dudit arrêté de sursis à statuer ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UC du PLU ;

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle ;

**Considérant** que le projet consiste notamment en la création d'un nouvel accès avec portail donnant sur la rue des Uranies ;

**Considérant** l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

PC 34123 24M0024

PAGE 2/2

**Considérant** l'avis défavorable du Pôle Piémonts et Garrigues qui stipule notamment, que 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.

**Considérant** dès lors qu'il y a lieu de s'opposer au projet ;

**ARRETE :**

**ARTICLE 1** : L'arrêté de sursis à statuer délivré en date du 24/12/2021 est retiré.

**ARTICLE 2** : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Juvignac, le 07 FEV. 2025

Le Maire



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 :	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 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 :

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 m3 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.

**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

Favorable

Défavorable

Sans avis

Eau potable

Favorable

Défavorable

Défense Extérieure contre l'incendie

Favorable

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

**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  
Philippe MAUGER  
Responsable du Pôle territorial  
Piémonts et Garrigues