



**PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE
PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Permis de construire déposé le 17/03/2022		Dossier n° : PC 034 163 22 00007	
Complété le 26/04/2022, 31/05/2022, 22/06/2022 et le 23/06/2022			
Date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 18/03/2022			
Par :	Monsieur BEN MOUMEN Khalid	Emprise au sol :	/
Demeurant à :	5 Avenue de Lodeve 34070 MONTPELLIER	Surface de plancher :	175 m²
Représenté par :		Nb de logements :	1
Pour :	Construction d'une maison individuelle avec garage et piscine		
Sur un terrain sis à :	Lot N°415 ZAC du PRADAS 34570 MONTARNAUD		
Réf cadastrale :	Section AK Parcelle 166	Destination	HABITATION

Le Maire de la commune de MONTARNAUD,

- Vu** la demande susvisée ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421- I et suivants et R 421- I et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 juillet 2008 dont la dernière modification date du 27 septembre 2018 ;
- Vu** le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) révisé approuvé le 09/04/2004 et modifié le 19/12/2011 ;
- Vu** le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et les prescriptions réglementaires de la zone **IV** tels qu'appliqués au périmètre de la ZAC du Pradas ;
- Vu** la situation du projet, en zone **2AUc** du document d'urbanisme en vigueur ;
- Vu** la situation du projet dans la bande non aedificandi de 10 m à compter du haut des berges du ruisseau bordant le terrain au Sud et soumise aux prescriptions de la zone rouge R du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;
- Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2006 approuvant le dossier de création de la ZAC du PRADAS ;
- Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2009 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du PRADAS ;
- Vu** l'arrêté d'autorisation au titre de la loi sur l'eau délivré le 8 septembre 2011 à la SARL Le Pradas pour l'aménagement de la ZAC du Pradas, avec le dossier de demande d'autorisation y annexé, et le porter à connaissance complémentaire validé le 19 juin 2018 ;
- Vu** l'attestation de garantie d'achèvement du Crédit Agricole du Languedoc en date du 29 septembre 2020 ;
- Vu** le Cahier des Charges de Cession de Terrains, le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Environnementales et Paysagères (CPAUEP) et leurs annexes de la ZAC du PRADAS en date du 22/03/2021 du lot n°415 ;
- Vu** la surface de plancher maximale attribuée au lot n° 415 (SP : 200 m²) ;
- Vu** l'avis de l'architecte coordinateur DLM Architectes Urbanistes en date du 19/10/2021 ;
- Vu** l'avis favorable avec réserve de la Coopérative d'électricité de Saint Martin de Londres en date du 19/04/2022, ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis favorable avec réserve du Service Assainissement de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault en date du 19/04/2022, ci-joint annexé
- Vu** l'avis favorable de la SAUR en date du 21/04/2022, ci-joint annexé ;
- Vu** l'arrêté en date du 12 juin 2020, portant délégation de signature à Madame Frédérique TUFFERY, dans le domaine relevant de l'urbanisme ;

Considérant que les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (alinéa 6-1-3 du titre I et article 4-2AU,2,a) du règlement) et de la zone IV du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial telles qu'appliquées au périmètre de la ZAC du Pradas imposent le renvoi des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisés des lots individuels dans le

réseau collectif des eaux pluviales de la ZAC ou, à défaut, leur maintien sur la parcelle dans le respect des techniques et volumes prescrits par le schéma directeur d'assainissement pluvial ;

Considérant que le projet prévoit de renvoyer une partie des eaux pluviales vers le réseau pluvial de la ZAC, et l'autre partie des eaux pluviales (eaux de ruissellement pluvial de la toiture terrasse accessible, du trop-plein de la piscine et d'une partie du jardin) dans deux puits secs pour un volume total de rétention de 10,2 m³ ;

Considérant toutefois que **des incohérences** figurent dans le dossier, à savoir l'indication dans la notice au paragraphe « implantation de la construction » du rejet des eaux pluviales non raccordables sur le terrain pour simple absorption par la surface perméable de la parcelle puis au paragraphe « traitement des eaux pluviales » du renvoi des eaux non raccordables dans deux puits secs ;

Considérant qu'il convient donc de rappeler l'obligation de gérer, sur la parcelle en dehors de la bande de 10 m à compter du haut des berges du ruisseau, dans un dispositif de rétention spécifique, les eaux de ruissellement pluvial non renvoyées dans le réseau pluvial de la ZAC ;

Considérant que les dispositions de l'alinéa 6-1-3 du titre I du règlement du PLU et de la zone IV du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial limite la surface totale imperméabilisée à 55% au maximum de la surface du terrain ;

Considérant que le projet porte sur un terrain d'une surface totale de 545 m² ;

Considérant que la surface maximale imperméabilisée admise sur le lot est de 299,75 m² ;

Considérant que le **calcul de la surface totale imperméabilisée** après travaux indiqué dans le dossier est **erroné** en raison de l'absence de prise en compte de la surface occupée par les deux puits secs (3,54 m²) et de la surface occupée par l'escalier (1,3 m x 3 m = 3,9 m²) ;

Considérant toutefois qu'il ressort des éléments joints au dossier que même en rajoutant ces surfaces, la **surface totale imperméabilisée après travaux s'élève à 224,44 m²** et respecte donc la surface maximale admise ci-dessus rappelée ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve du strict respect des prescriptions portées aux articles suivants.**

ARTICLE 2 : Les prescriptions émises par la Coopérative d'électricité de Saint Martin de Londres devront être strictement respectées. A savoir que la puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 12kVA monophasée.

ARTICLE 3 : Les prescriptions émises par le Service Assainissement Communauté de communes Vallée de l'Hérault devront être strictement respectées.

ARTICLE 4 : Conformément aux prescriptions de l'alinéa 6-1-3 du titre I du règlement du PLU et de la zone IV du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial, **la surface totale imperméabilisée ne pourra pas excéder 55% de la surface du terrain classée** dans cette zone. Conformément aux pièces du dossier, la **terrasse** non couverte en rez-de-chaussée et les **pas japonais** prévus en **lamage bois** à claire-voie devront **présenter un espacement suffisant entre les lames pour assurer leur perméabilité effective et permettre l'infiltration des eaux dans le terrain situé au-dessous et maintenu totalement perméable.**

ARTICLE 5 : Conformément aux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (alinéa 6-1-3 du titre I et article 4-2AU,2,a) du règlement) et de la zone IV du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial telles qu'appliquées au périmètre de la ZAC du Pradas, **les eaux pluviales des toitures et autres surfaces imperméabilisées ne devront pas être renvoyées, ni s'écouler, sur les lots voisins, ni dans l'emprise de la bande de 10 m à compter du haut des berges du ruisseau soumise au règlement de la zone rouge R du PPRI.** La gestion des eaux pluviales devra respecter les modalités indiquées dans les pièces du 31/05/2022.

ARTICLE 6 : Conformément aux prescriptions de la zone rouge R du PPRI et de l'alinéa 6-3-5,3) du titre I du règlement PLU et de la fiche annexe piscine du lot, les **équipements techniques de la piscine** (machinerie, filtration, ...) devront être implantés **en dehors de la bande de 10 m** à compter du haut des berges du ruisseau soumise au règlement de la zone rouge R du PPRI et en respectant un **recul minimal de 3 m à compter des limites séparatives (y compris dans le garage).**

ARTICLE 7 : Conformément aux prescriptions de la zone inondable rouge R du PPRI, **la piscine** (margelles comprises) devra être calée au niveau du terrain naturel, **sans aucun débord du terrain naturel en tous points, et obligatoirement munie d'un balisage permanent** du bassin pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

ARTICLE 8 : Conformément au règlement de la zone inondable rouge « R » du PPRI, aucun remblai ne pourra être réalisé dans l'emprise de la bande de 10 m à compter du haut des berges du ruisseau.

ARTICLE 9 : Conformément à l'article 9-2AU, en secteur 2AUc, du règlement du PLU, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50% de la surface du terrain classée en zone 2AUc.

ARTICLE 10 : Votre projet, situé dans le périmètre de la ZAC du Pradas, est exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement. Il demeure par contre soumis au versement des autres parts comprises dans la taxe d'aménagement et de la Redevance pour l'Archéologie Préventive.

ARTICLE 11 : Dès la fin de la totalité des travaux, le pétitionnaire devra obligatoirement déposer la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) en 3 exemplaires en mairie.

A MONTARNAUD, le 18/07/2022.

Le Maire de MONTARNAUD,
Par délégation,
Madame Frédérique TUFFERY



IMPORTANT / Le projet devant respecter la RT 2012, il est rappelé que l'article R 462-4 du code de l'urbanisme dispose que la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux doit s'accompagner "d'un document établi par l'une des personnes habilitées, telles que mentionnées à l'article R 111-20-4 du code de la construction et de l'habitation, attestant, pour chaque bâtiment concerné la prise en compte de la réglementation thermique par le maître d'œuvre ou par le maître d'ouvrage, selon les cas prévus par l'article R 111-20-3 du même code."

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 terrain étant situé en zone sismique 2 (zone faible), le projet doit être réalisé dans le respect des règles de construction parasismiques.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX :** Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire et après avoir :

- * adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle Cerfa n°13407*01 à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- * affiché sur le terrain le présent courrier ;
- * procédé à l'affichage sur le terrain dans les conditions ci-dessous définies.

Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas du permis de démolir ou des travaux situés en site inscrit ainsi que des travaux faisant l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.

- **AFFICHAGE** : L'affichage sur le terrain de permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R424-15 du code de l'urbanisme, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres (article A424-1 du code de l'urbanisme). Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis ou de la déclaration, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également :

- a) si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur (en mètres) de la ou des constructions par rapport au sol naturel ;
- a) si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- b) si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- c) si le projet prévoit des démolitions, la surface des bâtiments à démolir (article A424-2 du code de l'urbanisme).

Le panneau d'affichage doit comprendre également la mention suivante :

« Droit de recours :

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R600-2 du code de l'urbanisme).

« Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours » (articles R600-1 et A424-3 du code de l'urbanisme).

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier (article A424-4 du code de l'urbanisme).

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 du code de l'urbanisme l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

La présente décision pourra faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de DEUX MOIS, à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Montpellier 6 rue Pitot 34063 Montpellier cedex ;

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.