



Affaire suivie par :

Corinne LABATUT-DUEE
+33 (0)4 67 55.40.84.
c.labatut@montarnaud.fr

dossier n° DP 034 163 22 00036

date de dépôt : **16/06/2022**

date de dépôt des pièces complémentaires :
13/07/2022 et 12/08/2022

demandeur : **Monsieur MUSA AYDAN**

pour : **Création de deux extensions pour un total de 18.28 m² - Création piscine de 8 x 4 mètres - création Clôture - rénovation de la maison (réfection bardage bois et pose isolation par l'extérieur)**

adresse terrain : **7 rue de la Mosson, à MONTARNAUD (34570)**

**Monsieur MUSA AYDAN
81 rue des frênes
34160 SAINT GENIES DES MOURGUES**

COURRIER RECOMMANDE AVEC AR

n° 1A 199 838 8705 8

**OBJET : PROCEDURE CONTRADICTOIRE PREALABLE AU RETRAIT
D'UNE DECISION DE NON OPPOSITION TACITE**

Monsieur,

Vous avez déposé le 16/06/2022 une déclaration préalable de travaux enregistrée sous les références portées dans le cadre ci-dessus et relative au projet de Création de deux extensions pour un total de 18.28 m² - Création piscine de 8 x 4 mètres - création Clôture - rénovation de la maison (réfection bardage bois et pose isolation par l'extérieur) sur la parcelle cadastrée AC 78 sise à Montarnaud, 7 rue de la Mosson.

Par lettre du 28/06/2022, je vous ai notifié la liste des pièces manquantes dans votre dossier et informé que le délai d'instruction de 1 mois de votre demande, défini par les articles R.423-23 et suivants du code de l'urbanisme, ne commencerait à courir qu'à compter de la réception de toutes les pièces réclamées.

Suite au dépôt de vos pièces en mairie le 13/07/2022, je vous ai adressé une lettre de rappel des pièces demeurant manquantes. Vous avez produit ces pièces le 12/08/2022.

Le délai d'instruction de 1 mois expirait donc le 12/09/2022 à minuit.

Vous n'avez toutefois reçu mon arrêté du 09/09/2022 d'opposition à votre déclaration préalable que le 13/09/2022, soit après le délai maximal d'instruction prescrit.

Il en résulte que vous bénéficiez d'une décision de non opposition tacite à votre déclaration préalable depuis le 13/09/2022.

Toutefois, je vous informe que cette décision tacite est illégale et qu'elle doit être retirée car votre projet ne peut pas être accepté sans respect de certaines prescriptions à imposer dans l'arrêté pour les motifs suivants :

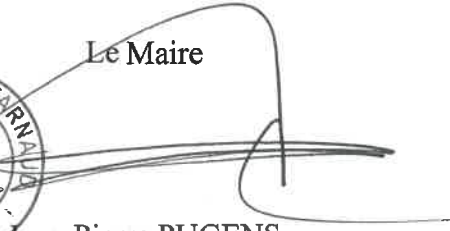
- ✓ Le dossier présente une erreur dans le calcul de la surface totale imperméabilisée qu'il convient de corriger ;
- ✓ La modification des limites du terrain d'emprise de la construction existante et la mise en place de clôtures sur les nouvelles limites imposent de créer 2 places de stationnement non clos et ouvert sur la voie de desserte, d'au minimum 5 m x 2,50 m chacune, conformément à l'alinéa 6-1-7 et à l'article 4 alinéa 3 du titre I du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- ✓ La hauteur des remblais ne devra pas avoir pour effet de porter la différence de niveau avec les fonds voisins à plus de 1 m ni d'aggraver cette différence, si elle existe déjà, au-delà de 1 m conformément à l'alinéa 6-3-4 du titre I du règlement du PLU ;
- ✓ La hauteur des clôtures, haies comprises, ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel conformément à l'article 11-1AU, 3 du règlement du PLU ;
- ✓ Le raccordement du projet au réseau public d'assainissement des eaux usées devra respecter les prescriptions émises par le service des eaux de la Vallée de l'Hérault le 18/08/2022.


Aussi, en application des articles L.121-1 et L.121-2 du Code des Relations entre le Public et l'Administration, je vous invite à me fournir, éventuellement assisté de votre conseil, **dans le délai de 20 jours** à compter de la réception de la présente, vos observations écrites, et le cas échéant sur votre demande, vos observations orales, sur la décision, à intervenir, de non opposition assortie de prescriptions à votre déclaration préalable de travaux valant retrait de la décision de non opposition tacite en date du 13 septembre 2020.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus cordiaux.

Le 13/10/2022.

Le Maire



 Jean-Pierre PUGENS

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire contester cette dernière peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).

PJ : copie du projet d'arrête d'opposition à intervenir



date de dépôt : 16 juin 2022

date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 04/03/2021

date de dépôt de pièces complémentaires : 13/07/2022 et 12/08/2022

demandeur : Monsieur MUSA AYDAN

pour : Création de deux extensions pour un total de 18.28 m² - Création piscine de 8 x 4 mètres - création Clôture - rénovation de la maison (réfection bardage bois et pose isolation par l'extérieur)

adresse terrain : 7 rue de la Mosson, à Montarnaud (34570)

ARRÊTÉ

Prononçant le retrait d'une décision de non opposition tacite à une déclaration préalable et la non opposition assortie de prescription à ladite déclaration préalable au nom de la commune de Montarnaud

Le Maire de Montarnaud,

Vu la demande de déclaration préalable n° DP 034 163 22 00036 présentée le 16 juin 2022 par Monsieur MUSA AYDAN demeurant 81 rue des frênes 34160 SAINT GENIES DES MOURGUES ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Pour Création de deux extensions pour un total de 18.28 m² - Création piscine de 8 x 4 mètres - création Clôture - rénovation de la maison (réfection bardage bois et pose isolation par l'extérieur) ;
- sur un terrain cadastré AC 78 situé à Montarnaud, 7 rue de la Mosson ;
- pour une surface de plancher créée de 18,28 m² ;

Vu la lettre de notification de la liste des pièces manquantes en date du 28/06/2022 ;

Vu la lettre de rappel de la liste des pièces manquantes en date du 19/07/2022 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 13/07/2022 (plan de situation ; plans en coupe ; plans des façades avant et après travaux ; plan de toitures ; notice descriptive ; représentation du projet après travaux ; photographies dans l'environnement proche et le paysage lointain ; devis service des eaux de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault) et le 12/08/2022 (formulaire de déclaration préalable complété et corrigé ; plan de masse ; plan en coupe de la piscine) ;

Vu la lettre du Maire en date du 27/09/2022, notifiée au demandeur le _____, informant ce dernier du projet de retrait de cette décision tacite illégale de non opposition à déclaration préalable et l'invitant à faire valoir ses observations sur ledit projet,

[le cas échéant] Vu la réponse du demandeur en date du _____ ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé ;

Vu le schéma directeur d'assainissement pluvial de la Commune ;

Vu l'avis favorable avec réserves du Service Assainissement de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault en date du 18/08/2022 ci-joint annexé ;

Vu l'avis favorable du Service des eaux de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault en date du 18/08/2022 ci-joint annexé ;

Vu le nouvel avis, favorable, de la SAUR en date du 12/10/2022, ci-joint annexé ;

Considérant que le délai d'instruction de cette demande était de 1 mois conformément aux dispositions de l'article R.423-24 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'aucun acte de procédure n'a été notifié au demandeur dans ce délai de 1 mois à compter de la réception, en mairie, le 12/08/2022, des dernières pièces complémentaires ;

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article R.424-1 du code de l'urbanisme, une décision de non opposition tacite à la déclaration est donc intervenue à la date du 13 septembre 2022 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.424-5 du code de l'urbanisme, la décision de non opposition tacite à une déclaration préalable peut être retirée si elle est illégale et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision ;

Considérant que le projet se situe en zone 1AUb du Plan Local d'Urbanisme de la Commune et en zone V du schéma directeur d'assainissement pluvial de la Commune ;

Considérant que les dispositions de l'alinéa 6-1-3 du titre I du règlement du PLU et de la zone V du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial limite la surface totale imperméabilisée à 50% au maximum de la surface du terrain ;

Considérant que le projet porte sur un terrain d'une surface totale de 1230 m² ;

Considérant que le calcul de la surface totale imperméabilisée après travaux indiqué dans le dossier est erroné en raison de l'affectation d'un coefficient de 0,9 aux surfaces des terrasses, cette pondération n'étant à appliquer que pour le calcul du coefficient de ruissellement et le dimensionnement des dispositifs de rétention et non pour le calcul de la surface maximale imperméabilisée qui prend en compte toutes les surfaces imperméabilisées sans pondération ;

Considérant toutefois qu'il ressort des éléments joints au dossier que même en rajoutant la surface des terrasses non pondérée, soit 69,60 m², la surface totale imperméabilisée représenterait une surface de 417 m², soit 33,91 % de la surface du terrain ; que cette erreur est donc sans effet sur le respect de la réglementation ci-dessus rappelée ;

Considérant que les dispositions de l'alinéa 6-1-7 du titre I du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) imposent la création de 2 places de stationnement non clos et ouvert sur la voie de desserte, d'au minimum 5 m x 2,50 m chacune par logement ;

Considérant que l'article 4 alinéa 3 du titre I du règlement du PLU n'autorise la réalisation de travaux sur existant qu'à la condition qu'ils améliorent sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur ou qu'ils soient sans effet au regard de celles-ci ;

Considérant que le projet concerne une habitation existante ; qu'il consiste notamment en la création de clôtures nouvelles suite à la réduction de la surface du terrain d'assiette de cette habitation et à la modification de ses limites ; qu'il doit donc prévoir deux emplacements de stationnement non clos et ouverts sur la voie de desserte du terrain pour le logement existant ;

Considérant que le projet ne délimite pas clairement les emplacements de stationnement et ne précise pas la clôture à créer au-delà de la zone de stationnement non close ;

Considérant que le projet tel que représenté ne respecte donc pas la réglementation ci-dessus rappelée ;

Considérant qu'il peut y être remédié par l'édition dans l'arrêté d'une prescription particulière à respecter ;

Considérant que les dispositions de l'alinéa 6-3-4 du titre I du règlement du PLU précisent que la hauteur des remblais ne devra pas avoir pour effet de porter la différence de niveau avec les fonds voisins à plus de 1 m ni d'aggraver cette différence, si elle existe déjà, au-delà de 1 m ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de remblais ; qu'il convient donc de rappeler cette limite dans la réalisation de ces terrassements ;

Considérant que l'article 4-1AU, 2.1 du règlement du PLU impose le raccordement des constructions et installations nouvelles au réseau public d'assainissement des eaux usées ;

Considérant que le projet prévoit le raccordement de la construction existante au réseau public d'assainissement des eaux usées ;

Considérant que le Service Assainissement de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a émis un avis favorable avec réserves le 18/08/2022 ;

Considérant que le respect des prescriptions émises dans cet avis doit être imposé dans l'arrêté ;

Considérant que l'article 11-1AU, 3 du règlement du PLU limite la hauteur des clôtures, haies comprises, à 1,80m au maximum par rapport au niveau du terrain naturel ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de clôtures et de haies ainsi que des terrassements ; qu'il convient donc de rappeler cette limite de hauteur à calculer à partir du niveau du terrain avant terrassement ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1

La décision de non opposition tacite à la déclaration préalable en date du 13/09/2022 est retirée.

ARTICLE 2

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du strict respect des prescriptions portées aux articles suivants.

ARTICLE 3

Le projet ne pourra pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire sur la parcelle. Il ne porte que sur un seul logement existant.

ARTICLE 4

Conformément à l'alinéa 6-1-3 du titre I du règlement du PLU et de la zone V du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial, la surface totale imperméabilisée ne pourra jamais excéder 50% de la surface du terrain.

ARTICLE 5

Conformément à l'alinéa 6-1-7 du titre I du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), deux places de stationnement non closes et ouvertes sur la voie de desserte privée devront être créées au droit de la nouvelle limite de propriété. La dimension minimale de chacune de ces places devra être de 5 m x 2,50 m. Chacune de ces places devra être accessible directement depuis la voie de desserte (interdiction du stationnement en enfilade), sans aucun obstacle ni aucune clôture.

ARTICLE 6

Conformément à l'alinéa 6-3-4 du titre I du règlement du PLU, la hauteur des remblais ne devra pas avoir pour effet de porter la différence de niveau avec les fonds voisins à plus de 1 m ni d'aggraver cette différence, si elle existe déjà, au-delà de 1 m.

ARTICLE 7

Les prescriptions émises par le Service Assainissement de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault dans son avis du 18/08/2022 devront être strictement respectées.

ARTICLE 8

Conformément à l'article 11-1AU, 3 du règlement du PLU, la hauteur des clôtures, haies comprises, ne devra pas excéder 1,80 m à compter du niveau du terrain naturel (terrain avant terrassement).

ARTICLE 9

Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement et la Redevance pour l'Archéologie Préventive.

ARTICLE 10

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.

Le Maire,

Jean-Pierre PUGENS

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 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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 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 sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an 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.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé, au Maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle Cerfa à la mairie ou sur le site internet <https://www.service-public.fr>) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet <https://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

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.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.