

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de l'Hérault



dossier n° PC 034 163 22 00030

date de dépôt : 16 août 2022

date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 05/09/2022

date de dépôt de pièces complémentaires : 08/12/2022

demandeur : Madame, Monsieur VIEULES et GOVAERT Paul et Marie

pour : Construction maison en R+1 T4 de 95.05 m²

adresse terrain : 94 Allée Henry Rol Tanguy, à MONTARNAUD (34570)

ARRÊTÉ

**accordant un permis de construire
au nom de la commune de Montarnaud**

Le Maire de Montarnaud,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 16 août 2022 par Madame, Monsieur VIEULES et GOVAERT Paul et Marie, domiciliés 94 Allée Henry Rol Tanguy, à Montarnaud (34570) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour Construction maison en R+1 T4 de 95.05 m²;
- sur un terrain cadastré AL 286 et 292, situé 94 Allée Henry Rol Tanguy, à MONTARNAUD (34570) ;
- pour une surface de plancher créée de 95,05 m² ;

Vu la lettre de notification de la liste des pièces manquantes en date du 09/09/2022 ;

Vu les pièces complémentaires et modificatives reçues le 08/12/2022 (page 1 du formulaire de demande de permis de construire ; avis de l'architecte coordonnateur de la ZAC du Pradas ; plan de masse ; plan en coupe ; notice paysagère ; notice surfacique et hydraulique ; plans des façades ; planche photographique et représentation du projet dans son environnement) ;

Vu le code de l'urbanisme,

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

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 le cahier des charges de cession du lot 493 approuvé le 13 mars 2019 et les documents qui y sont annexés (cahier des prescriptions architecturales lots individuels tranche 2, secteurs b24 & b29 et les fiches technique de lot et annexe piscine) ;

Vu la surface de plancher maximale attribuée au lot n° 493 (SP : 150 m²) ;

Vu le permis de construire n° PC 034 163 19C0017 délivré à Monsieur Madame VIEULES GOVAERT Paul et Marie le 18/04/2019 pour la construction d'une maison en R+1 pour une surface de plancher créée de 95,05m² ;

Vu la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux avec ce permis reçue en mairie le 14/12/2020 ;

Vu la lettre du Maire d'opposition à cette déclaration en date du 08/03/2021 ;

Vu l'avis favorable, assorti de réserves, de l'architecte coordonnateur de la ZAC en date du 07/12/2022 ;
Considérant que le terrain se situe en zone 2AUb du PLU et en zone IV du schéma directeur d'assainissement pluvial ;

Considérant que le présent projet comporte une construction déjà réalisée dans le cadre du permis de construire n° PC 034 163 19C0017 précédemment délivré le 18/04/2019 pour la construction d'une maison en R+1 d'une surface de plancher de 95,05m² ;
Considérant que le présent permis n'a pas pour effet de modifier cette surface ; qu'il conviendra donc d'exonérer ce projet du versement de toute taxe d'aménagement dès lors que cette dernière aurait déjà été acquittée dans le cadre du premier permis ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

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. **La surface occupée par la tranchée d'infiltration devra être comptabilisée dans la surface totale imperméabilisée**, la tranchée ne pouvant infiltrer que les eaux de ruissellement pluvial pour lesquelles elle a été dimensionnée.

Article 3

Conformément à l'article 9-2AU, en secteur 2AUb, du règlement du PLU, **l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 65%** de la surface du terrain.

Article 4

Conformément à l'article 11-2AU, 2 du règlement du PLU, **les compresseurs des pompes à chaleurs devront être encastrés dans le volume bâti avec protection par une grille de même couleur que la façade, ou, à défaut, être posées sur simple dalle au niveau du terrain naturel.**

Article 5

Conformément aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, environnementales et paysagères de la ZAC du Pradas applicables au lot 493, **la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,70 m par rapport au niveau du terrain naturel en tout point.**

Article 6

Conformément aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, environnementales et paysagères de la ZAC du Pradas applicables au lot 493 (vues perspectives d'ensemble), **la pergola couvrant l'une des places de stationnement non clos devra être de teinte chêne clair et non blanche.**

Article 7

Les prescriptions portées par l'architecte coordonnateur de la ZAC dans son avis du 07/12/2022 devront être respectées.

Article 8

Notre 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 dès lors qu'elle n'aurait pas déjà été acquittée dans le cadre du premier permis de construire n° PC 034 163 19C0017 délivré le 18/04/2019 (principe non bis in idem).

Article 9

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 20/01/2023.



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 sa notification. A cet effet il peut saisir d'un recours contentieux le tribunal administratif de Montpellier (6 rue Pitot 34063 Montpellier cedex) qui est territorialement compétent. 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 du permis :

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 du permis 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 du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration est disponible 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 urbanisme du gouvernement, 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 du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis 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.

