



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

<b>Permis de construire modificatif déposé le 05/08/2022</b>		<b>Dossier n° : PC 034 163 21 00090 M01</b>	
<b>Date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 08/08/2022</b>			
<b>Par :</b>	<b>Monsieur MOSTOWSKI Nicolas</b>	<b>Emprise au sol :</b>	
<b>Demeurant à :</b>	315, Chemin des Condamines 34980 ST CLEMENT DE RIVIERE	<b>Surface de plancher :</b>	126,25 m <sup>2</sup>
<b>Représenté par :</b>		<b>Nb de logements :</b>	1
<b>Pour :</b>	- Ajout d'une piscine avec son local - Avancement du garage jusqu'au niveau du porche - Déplacement du portillon d'accès sur le haut de la P.P.N.C. - Déplacement de la fenêtre coulissante 160*105 de la suite parentale, du NORD à l'OUEST, & remplacement de celle-ci par une porte fenêtre 160*215.		
<b>Sur un terrain sis à :</b>	LOT 387 - ZAC DU PRADAS 34570 MONTARNAUD		
<b>Réf cadastrale :</b>	AK 241, AK 286	<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>

**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** la situation du projet, en zone **2AUc** du document d'urbanisme en vigueur ;  
**Vu** le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et les prescriptions réglementaires des zones **IV** tel qu'appliqués au périmètre de la ZAC du Pradas ;

**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** 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 12/03/2021 du lot n°387 ;  
**Vu** la surface de plancher maximale attribuée au lot n°387 (SP : 180 m<sup>2</sup>) ;

**Vu** l'arrêté municipal en date du 13/06/2022 autorisant le permis de construire initial n° PC 034 163 21 C0090 ;

**Considérant** qu'une erreur s'est glissée dans le calcul du volume de rétention et du débit de fuite de l'ouvrage réalisé par le demandeur, la construction de la piscine n'ayant pas été prise en considération ;

**Considérant** que le calcul à retenir est le suivant :

Coefficient de ruissellement  $C = 1 \times ((190 \text{ m}^2 \times 1) + (48,89 \text{ m}^2 \times 1) + (33,55 \text{ m}^2 \times 0,9) + (62,07 \text{ m}^2 \times 0,3) + (339,77 \text{ m}^2 \times 0,25) + (23 \text{ m}^2 \times 0,9)) / 670 \text{ m}^2 = 0,59$  ;

Surface active  $S_a = 670 \text{ m}^2 \times 0,59 = 393,35 \text{ m}^2$  soit 0,039335 hectare ;

Débit de fuite  $Q = 50 \times 0,039335 \text{ hectare} = 1,97 \text{ litres par seconde}$  ;

Volume de rétention pour toutes les eaux de ruissellement pluviales  $V = 650 \times 0,039335 \text{ hectare} = 25,56 \text{ m}^3$

Considérant que le demandeur devra aménager une rétention d'un volume de  $25,56 \text{ m}^3$  ;

**Considérant** que le trop plein de la piscine devra être collecté et raccordé au bassin de rétention ;

**Considérant** que le projet indique que la réalisation du bassin de rétention est à la charge du client ; qu'il convient donc de rappeler que cet ouvrage rendu nécessaire, notamment, par la construction de la maison et du garage, devra obligatoirement être réalisé simultanément avec les constructions ;

**Considérant** que le trop plein de la piscine devra être collecté et raccordé au bassin de rétention ;

**Considérant** qu'il peut être remédié à ces erreurs par l'édition de prescriptions à respecter dans l'arrêté ;

**Considérant** que le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC du Pradas applicable au lot n'autorise les toitures terrasses qu'à la condition qu'elles soient végétalisées ou recouvertes d'un lit de gravillons blancs ;

**Considérant** que le projet prévoit la réalisation d'un toit terrasse sur le local technique de la piscine ; qu'il ne précise pas son traitement ;

**Considérant** qu'il convient d'imposer une prescription dans l'arrêté pour s'assurer du respect de la réglementation ci-dessus rappelée ;

## ARRETE

**ARTICLE 1 :** Le permis de construire modificatif est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve du strict respect des prescriptions portées aux 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. A noter que le bassin de rétention ne pouvant recevoir que les eaux de ruissellement pluvial pour lesquelles il a été dimensionné, il ne permet plus l'infiltration naturelle des eaux de pluie et doit être également comptabilisé dans la surface imperméabilisée.

**ARTICLE 3 :** 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, et conformément au projet présenté, **toutes les eaux de ruissellement pluvial devront être collectées et raccordées au bassin de rétention d'une superficie minimale de  $25,56 \text{ m}^2$ , sans aucun rejet sur les lots voisins.** Le débit de fuite de ce dernier ne pourra excéder **1,97 litres par seconde.**

**Le trop plein de la piscine devra également être collecté et raccordé au bassin de rétention sus-visé.**

**Les eaux de ruissellement pluvial de la terrasse devront être dirigées vers le bassin de rétention sans aucun rejet sur les lots voisins.**

**Le bassin de rétention devra obligatoirement être réalisé simultanément avec les constructions.**

**ARTICLE 4 :** Conformément au cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC du Pradas applicable au lot, le **toit terrasse du local technique** de la piscine devra être **végétalisé ou recouvert d'un lit de gravillons blancs.**

**ARTICLE 5 :** 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.

**ARTICLE 6 :** Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du permis de construire de la construction d'origine dont les prescriptions et obligations sont maintenues

**ARTICLE 7 :** 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 8 :** 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 26/09/2022.

Le Maire de MONTARNAUD,

Monsieur 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 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 deux 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.*