



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

Permis de construire déposé le 30/06/2022 Complété le 16/09/2022 et le 31/10/2022 Date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 05/07/2022		Dossier n° : PC 034 163 22 00017	
Par :	Monsieur OMED Hassan, Madame OMED Bouchra	Emprise au sol :	
Demeurant à :	131, Rue Abraham Lincoln 34750 MONTARNAUD	Surface de plancher :	180 m ²
Représenté par :		Nb de logements :	1
Pour :	Construction d'une maison individuelle avec garage et piscine		
Sur un terrain sis à :	LOT 401 - ZAC DU PRADAS		
Réf cadastrale :	AK 178, AK 185, AK 233, AK 293	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 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** 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 16/02/2022 du lot n°401 ;
Vu la surface de plancher maximale attribuée au lot n° 401 (SP : 180 m²) ;
Vu l'avis de l'architecte coordinateur DLM Architectes Urbanistes en date du 27/06/2022 ;
- Vu** l'avis favorable avec réserve de la Coopérative d'électricité de Saint Martin de Londres en date du 29/07/2022, ci-joint annexé ;
Vu l'avis favorable de la SAUR en date du 28/07/2022, ci-joint annexé ;
Vu l'avis favorable avec réserve du Service Assainissement de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault en date du 10/08/2022, ci-joint annexé ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

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 (terrain hors zone inondable).

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 sur les lots voisins**. Les **eaux pluviales de toiture** devront être **renvoyées vers le réseau pluvial de la ZAC via le parking privatif non clos** ou, à défaut, stockées dans un dispositif de rétention dimensionné dans le respect des prescriptions de la zone considérée. Les **eaux de ruissellement pluvial autres que les toitures** devront être **renvoyées vers le réseau pluvial de la ZAC via le parking privatif non clos** ou, à défaut, être **épandues sur le terrain pour infiltration naturelle sans aucun rejet extérieur**.

ARTICLE 6 : 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. Afin de respecter cette limite, les terrasses en rez-de-chaussée non couvertes devront être aménagées au niveau du terrain naturel sans surélévation de plus de 60 cm par rapport à celui-ci.

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 14/11/2022
Le Maire de MONTARNAUD,
Monsieur Jean-Pierre PUGENS



IMPORTANT / Le projet devant respecter la RE 2020, il est rappelé que l'article R 462-4-1 du code de l'urbanisme dispose que la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux doit s'accompagner " de l'attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsque celle-ci est exigée en application de l'article R. 122-24-3 du code de la construction et de l'habitation."

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.

Gignac, le 10/08/2022

Affaire suivie par Julien BERQUET
NIRéf. : L2208_5454

Dossier n° PC 034 163 22 00017 déposé le 30/06/2022 - MONTARNAUD
Sur un terrain : LOT 401 - ZAC DU PRADAS
Référence cadastrale : AK 178, AK 185, AK 233, AK 293
Nature des travaux : Construction d'une maison individuelle avec garage et piscine
Retour à : CP

AVIS ASSAINISSEMENT FAVORABLE SOUS RESERVES

Vu la demande d'autorisation d'urbanisme n° PC 034 163 22 00017 déposée en Mairie de MONTARNAUD, le 30 juin 2022 et formulée par Monsieur Hassan OMED et Madame Bouchra OMED concernant le projet de Construction d'une maison individuelle avec garage et piscine ;

Vu la demande d'avis formulée par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, service instructeur mutualisé de Monsieur Jean-Pierre PUGENS, Maire de la commune de MONTARNAUD, en vue de connaître les possibilités de desserte par le réseau public d'assainissement du projet ;

Vu le CERFA, le plan de situation et le plan cadastral annexés à la demande ;

Vu la délibération du 18 décembre 2017 de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault instituant la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) et fixant les montants ;

Vu la délibération du 14 décembre 2020 et du 13 décembre 2021 de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault modifiant le barème de la PFAC,

Le projet déposé par les pétitionnaires prévoit la construction d'une maison individuelle en R+1 de type 5 pour une surface de 180 m² avec garage, abris de jardin et piscine.

J'atteste que les réseaux sont construits par l'aménageur. A ce jour les travaux ne sont pas réceptionnés.

En conséquence, j'émet un avis favorable à la réalisation du projet sous réserves que le lot 401 de la ZAC du Pradas T 3 soit effectivement raccordé au réseau d'assainissement et que la ZAC soit pleinement réceptionnée.

Je vous demande de transmettre le présent avis aux pétitionnaires et de leur indiquer que la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) sera exigible au moment du raccordement effectif.

Document signé électroniquement par

Le Directeur du Service des Eaux

Jérôme DUBOST





COOPÉRATIVE d'ÉLECTRICITÉ de SAINT-MARTIN- de-LONDRES
SOCIÉTÉ D'INTÉRÊT COLLECTIF AGRICOLE - SA à CAPITAL VARIABLE
158 allée des Écureuils 34982 St Gély du Fesc - SIRET 775 588 460 00060
RCS Montpellier 775 588 460 - APE 3511 Z - N° TVA intracommunautaire FR08 775 588 460
Siège social 34380 St Martin de Londres - SIRET 775 588 460 00029
Tél 04 67 66 67 66 - www.cesml.com

Service Technique

**MAIRIE
HÔTEL DE VILLE
34570 MONTARNAUD**

St Gély du Fesc, le 29 juillet 2022

**Objet : Demande de Autorisation d'Urbanisme (AU)
MONTARNAUD, les parcelles N° AK178, AK185, AK233, AK293**

VI Réf : PC0341632200017

Madame, Monsieur Le Maire,

En réponse à votre demande d'information pour l'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme, parvenue en nos services le 22/07/2022, nous vous informons que les parcelles N° AK178, AK185, AK233, AK293 sur votre commune peuvent être desservies à ce jour en énergie électrique, sous réserve des autorisations administratives et de passage, et pour une puissance de 12 kVA monophasée (Puissance par défaut) dans les conditions suivantes :

Le branchement est existant et suffisant.

Remarque :

En l'absence d'informations fournies par vos services concernant la puissance de raccordement nous avons considéré s'agissant d'un raccordement individuel résidentiel une valeur par défaut de 12 kVA monophasée.
Raccordement électrique du lot n°401

Enfin, le réseau électrique de distribution pouvant évoluer, la réponse quant aux conditions de desserte en électricité est susceptible d'évoluer.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Cadre Technique,
Julien GARCIA**

SAUR -Secteur Cevennes- PIC-ST-LOU Urbanisme
Sébastien RAYNAUD
CHEZ SOGELINK
TSA 70011
69134 DARDILLY CEDEX
Tél. : 0467666751
Courriel : saur-cu-cevennes-pic-st-loup@demat.sogelink.
fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE
L'HERAULT
CELINE PERONNET
2 PARC D'ACTIVITES DE CAMALCE
BP 15
34150 GIGNAC

N/Ref : **PC0341632200017**

Le 28/07/2022

Date de réception de la demande : **22/07/2022**

Date d'envoi de la réponse : **28/07/2022**

Adresse du projet : **LES POUSESSES - ZAC DU PRADAS
- LOT 401 34570 MONTARNAUD**

Objet : **Permis de construire - Eau potable**

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « PC0341632200017 ».

Les réseaux/ouvrages que nous exploitons sont concernés au regard des informations fournies.

Eau potable

Le réseau d'eau potable passe au droit du projet.

Avis pour le raccordement du projet au réseau d'eau potable : Favorable.

Observations générales :

Avis défavorable car l'allocation des volumes alloués à la CCVH doit être augmentée, à l'**exception** des Permis de construire issus de Permis d'Aménager ou déclaration Préalable valant division (DP) déjà délivrées

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

ARNAL Aurélien

 Signature certifiée **Sogelink**



