



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

Permis de construire déposé le 22/07/2022 Complété le 25/07/2022, 29/08/2022, 02/09/2022 et le 29/09/2022 Date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 25/07/2022		Dossier n° : PC 034 163 22 00024	
Par :	Monsieur OUHADDOU Abdelmajid Madame OUHADDOU Wafae	Emprise au sol :	/
Demeurant à :	39 Saint-Jean Route de Béziers Villa n°2 34430 ST JEAN DE VEDAS	Surface de plancher :	89,19 m²
Représenté par :	/	Nb de logements :	1
Pour :	Construction d'une maison individuelle avec garage et piscine		
Sur un terrain sis à :	Lot 424- Zac du pradas 34570 MONTARNAUD		
Réf cadastrale :	Section AK Parcelle 247	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 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 06/12/2021 du lot n°424 ;

Vu la surface de plancher maximale attribuée au lot n° 424 (SP : 150m²) ;

Vu l'avis de l'architecte coordinateur DLM Architectes Urbanistes en date du 18/07/2022 ;

Vu l'avis favorable avec réserve de la Coopérative d'électricité de Saint Martin de Londres en date du 22/08/2022, ci-joint annexé ;

Vu l'avis favorable avec réserve du Service Assainissement Communauté de communes Vallée de l'Hérault en date du 31/08/2022, ci-joint annexé ;

Vu l'avis favorable de la SAUR Secteur Cévennes-Pic Saint Loup en date du 17/08/2022, ci-joint annexé ;

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 imperméabilisées 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 l'article R111-2 du code de l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant que le projet prévoit la collecte de toutes les eaux pluviales dont une partie est renvoyée vers le réseau pluvial de la ZAC via le PPNC, et l'autre partie, renvoyée dans un puits perdu mis en place au Sud-Est de la parcelle ;

Considérant toutefois que la collecte des eaux des toitures de la maison, du trop-plein de la piscine et du local technique piscine par des drains et leur renvoi vers le réseau pluvial de la ZAC via le PPNC ne peuvent être admis pour des raisons de sécurité ; qu'en effet, cette modalité de gestion des eaux implique, pour ces surfaces, des percements dans le mur de clôture ou un busage sous le PPNC avec concentration des rejets en un point ;

Considérant que ces percements sont de nature à perturber la circulation des véhicules et des piétons du fait de la concentration des rejets en certains points et de l'accroissement du volume et des vitesses d'écoulement des eaux en résultant ;

Considérant que le lot est équipé d'un regard de branchement individuel des eaux pluviales ;

Considérant qu'il peut être remédié au problème de sécurité ci-dessus développé en imposant le raccordement des eaux pluviales des toitures de la maison, du trop-plein de la piscine et du local technique piscine, en souterrain, au regard de branchement pluvial mis en place par l'aménageur de la ZAC à cet effet ;

Considérant que le cahier des prescriptions architecturales de la ZAC du Pradas applicable au lot impose que les gouttières soient en aluminium laqué blanc ;

Considérant que les plans de façades et la représentation graphique du projet après travaux prévoient la mise en place d'une boîte à eau et d'une descente d'eaux pluviales de couleur gris anthracite en façade du garage ;

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

Considérant toutefois qu'il peut y être remédié en imposant le respect d'une prescription dans l'arrêté ;

Considérant que le dossier présente des incohérences entre certaines de ses pièces, à savoir : matérialisation d'un débord de la terrasse en bois dans la zone non aedificandi sur les plans des façades Sud et Est en contradiction avec le plan de masse produit le 02/09/2022 / Absence de doublement par une haie végétale du mur de clôture de type 2 sur le plan de la façade Est avec clôture en contradiction avec la notice reçue le 02/09/2022 ;

Considérant que la fiche technique du lot 424 définit une zone aedificandi sur le lot ;

Considérant que les plans des façades Sud et Est joints au dossier représentent une partie de la terrasse en bois dans l'emprise de la zone non aedificandi en infraction avec les prescriptions de la fiche technique du lot ;

Considérant qu'il convient donc de rappeler que la terrasse devra être implantée conformément au plan de masse déposé le 02/09/2022, sans aucun débord hors de la zone aedificandi du lot ;

Considérant que l'article 11-2AU, 3 du règlement du PLU impose que la clôture sur rue soit doublée d'une haie végétale ;
Considérant que le plan de la façade Est avec clôture ne représente pas de haie végétale en doublement du mur de clôture de type 2 en infraction avec cette réglementation ;

une partie de la terrasse en bois dans l'emprise de la zone non aedificandi en infraction avec la réglementation ci-dessus
Considérant qu'il convient donc de rappeler que toutes les clôtures sur rue (clôtures de type 2) devront être obligatoirement doublés d'une haie vive comme stipulé dans la notice déposée le 02/09/2022 ;

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 (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**. Elles devront être collectées et renvoyées vers le réseau pluvial de la ZAC ou à défaut être conservées sur le terrain dans le respect des prescriptions imposées par le règlement de la zone IV du schéma directeur d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales de **toitures du garage** devront être renvoyées vers le réseau pluvial de la ZAC via le PPNC.

Les eaux pluviales de **toiture de la maison, du trop plein de la piscine, du local technique de la piscine et autres surfaces imperméabilisées** devront obligatoirement être collectées et raccordées en souterrain au regard de **branchement des eaux pluviales du lot** mis en place par l'aménageur à cet effet.

Le renvoi des eaux pluviales vers le réseau pluvial de la ZAC par la création de barbacanes ou de tous autres percements dans les murs de clôture est interdit.

Conformément au plan du dossier, les eaux de ruissellement pluviales propres à la parcelle seront maintenues sur le terrain sans aucun rejet extérieur. A cet effet, un dispositif de rétention sera mis en place au Sud-Est afin d'intercepter et de stocker la partie de ces eaux ne pouvant être naturellement maintenues sur le terrain.

ARTICLE 6 : Conformément aux prescriptions 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 respectant un **recul minimal de 3 m à compter des limites séparatives.**

ARTICLE 7 : Conformément aux prescriptions de l'article 11-2AU, 3 du règlement du PLU, **toutes les clôtures sur rue** devront obligatoirement être **doublées d'une haie végétale.**

ARTICLE 8 : Conformément aux dispositions du cahier de prescriptions architecturales de la ZAC du Pradas applicable au lot, **toutes les gouttières et descentes d'eaux pluviales** devront obligatoirement être **de couleur blanche.**

ARTICLE 9 : Conformément au plan de masse déposé le 02/09/2022, la **terrasse** sera **obligatoirement implantée dans l'emprise de la zone aedificandi** du lot telle que définie par la fiche technique du lot 424, sans aucun débord hors de cette zone.

ARTICLE 10 : 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 11 : 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 12 : 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 22/11/2022
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 L2131-2 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 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 31/08/2022

Affaire suivie par Julien BERQUET
NIRéf. : L2208_5614

Dossier n° PC 034 163 22 00024 déposé le 22/07/2022 - MONTARNAUD
Sur un terrain : Lot n°424 de la ZAC DU PRADAS -
Référence cadastrale :
Nature des travaux : Construction d'une maison individuelle avec garage et piscine
Retour à : CE

AVIS ASSAINISSEMENT FAVORABLE SOUS RESERVES

Vu la demande d'autorisation d'urbanisme n° PC 034 163 22 00024 déposée en Mairie de Montarnaud, le 22 juillet 2022 et formulée par Monsieur Abdelmajid OUHADDOU et Madame Wafae OUHADDOU concernant le projet susvisé ;

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 les réseaux publics d'assainissement du projet ;

Vu 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 les délibérations des 14 décembre 2020 et 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 de 89,19 m² avec garage et piscine.

J'atteste que les réseaux intérieurs de la ZAC ne sont pas réceptionnés.

Par conséquent, j'émet un avis favorable sous réserves que les ouvrages et réseaux de la ZAC du Pradas soit dûment réceptionnés et que le lot n°424 puisse être effectivement raccordé au réseau d'assainissement collectif.

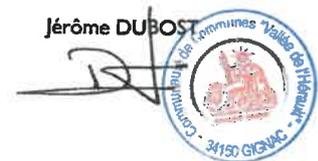
La pose du compteur n'interviendra qu'après la souscription des abonnements eau et assainissement auprès de la SAUR (tél : 04.34.20.30.01).

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 22 août 2022

**Objet : Demande de Autorisation d'Urbanisme (AU)
MONTARNAUD, la parcelle N° AK247**

V/ Réf : PC0341632200024

Madame, Monsieur Le Maire,

En réponse à votre demande d'information pour l'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme, parvenue en nos services le 12/08/2022, nous vous informons que la parcelle N° AK247 sur votre commune peut être desservie 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°424

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
HERAULT

34570 MONTARNAUD

N/Ref : **PC0341632200023**

Le 17/08/2022

Date de réception de la demande : **12/08/2022**

Date d'envoi de la réponse : **17/08/2022**

Adresse du projet : **ZAC DU PRADAS - LOT 396 34570
MONTARNAUD**

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

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « PC0341632200023 ».

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

Eau potable

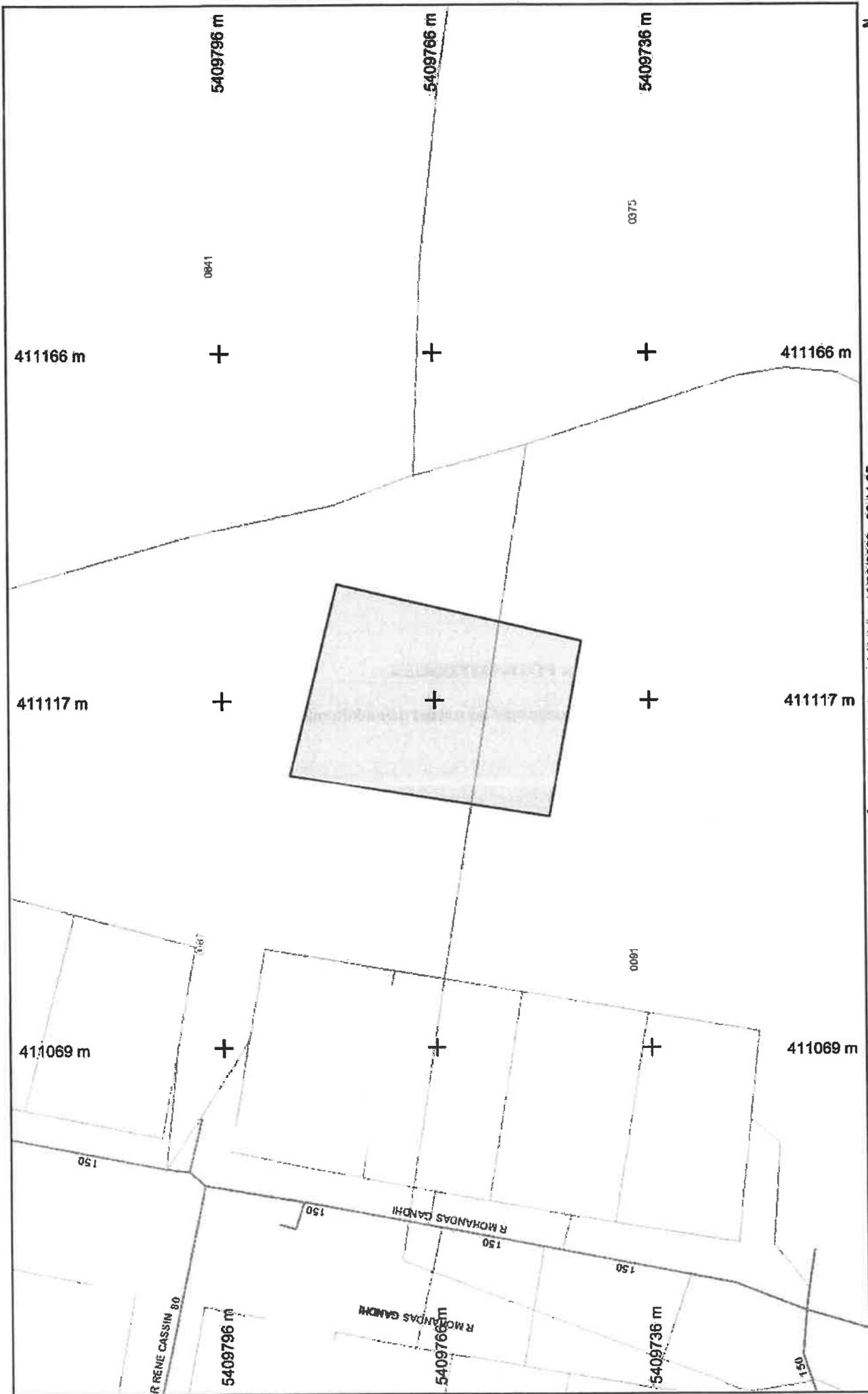
Le réseau d'eau potable passe au droit du projet.

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

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

ARNAL Aurélien

 Signature certifiée Sogelink



Échelle : 1:500 --- Plan généré le : 16/08/2022 - 06:11:25
 Numéro de consultation : null
 Adresse : ZAC DU PRADAS - LOT 386
 34570 MONTARNAUD

Légende :

Voir page annexe

Format d'impression : A4 Paysage
 Classe de précision 'C' si non renseignée sur réseau

