



Le Maire de Montarnaud  
Jean-Pierre PUGENS

**dossier n° PC 034 163 22 00028**

date de dépôt : **4 août 2022**

date d'affichage du récépissé de dépôt : **05/08/2022**

date de dépôt de pièces complémentaires : **14/09/2022**

demandeur : **Monsieur Madame AIT KHADJOU Youssef et Zahra -**

pour : **Construction maison individuelle en R+1 avec piscine et garage**

adresse terrain : **Lot 464 ZAC DU PRADAS, à Montarnaud (34570)**

### ARRETÉ

**Prononçant le retrait d'un permis de construire tacite et refusant le 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 4 août 2022 par Monsieur Madame AIT KHADJOU Youssef et Zahra demeurant 138, rue Victor Schoelcher 34570 Montarnaud ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour Construction maison individuelle en R+1 avec piscine et garage ;
- sur un terrain cadastré AI 179 situé à Montarnaud, Lot 464 ZAC DU PRADAS ;
- pour une surface de plancher créée de 169,58 m<sup>2</sup> ;

Vu la lettre de notification de la liste des manquantes en date du 22/08/2022 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 22/08/2022 (plan de masse ; plan de gestion des eaux pluviales ; plan de géomètre avec levé topographique ; plan en coupe ; notice descriptive ; plans des façades ; représentation graphique du projet dans son environnement ; note hydraulique ; cahier des charges de cession de terrain avec ses annexes ; avis de l'architecte coordonnateur de la ZAC) ;

Considérant que le délai d'instruction de cette demande était de 2 mois à compter de la réception du dossier complet conformément aux dispositions des articles R.423-23 et suivants du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'aucun acte de procédure n'est intervenu à cette échéance ;

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article R.424-1 du code de l'urbanisme, un permis de construire tacite est donc intervenu à la date du 15/11/2022 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.424-5 du code de l'urbanisme, le permis tacite peut être retiré s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision ;

Vu la lettre du Maire en date du 19/01/2023, notifiée au demandeur le 19/01/2023, informant ce dernier du projet de retrait de ce permis de construire tacite illégal et l'invitant à faire valoir ses observations sur ledit projet ;

Vu la réponse du demandeur en date du 24/01/2023, et ses observations orales lors de son entretien en mairie du 26/01/2023 avec le Maire ;

Vu les pièces modificatives déposées le 06/02/2023 par le demandeur (plan de masse ; plan de masse du réseau des eaux pluviales ; fiche annexe piscine ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.424-5, R.423-23, R.424-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'article L.121-1 et L.122-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration ;

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) révisé approuvé le 9 avril 2004 dont la dernière modification date du 19 décembre 2011 ;

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

Vu le schéma directeur d'assainissement pluvial de la Commune 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 de terrains et les documents y annexés (fiche technique de lot, fiche annexe piscine et cahier des prescriptions architecturales lots individuels diffus secteurs c tranche 3 phase G secteurs c25-c26-c27-c28) en date du 25/10/2021 applicables au lot 464 de la ZAC du Pradas ;  
Vu la surface de plancher maximale attribuée au lot n°464 (SP : 180 m<sup>2</sup>) ;  
Vu l'avis favorable de l'architecte coordonnateur de la ZAC en date du 27/07/2022 ;

Considérant que le projet se situe dans l'emprise de la ZAC du Pradas en zone 2AUc du PLU et en zone IV du schéma directeur d'assainissement pluvial de la Commune ; qu'il se situe également pour partie dans la bande de 10 m à compter du haut des berges d'un ruisseau, n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique, soumise aux dispositions de la zone inondable rouge R du PPRI ;

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 pluvial 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 les dispositions de la zone IV du schéma directeur d'assainissement pluvial imposent que les eaux de toiture soient stockées dans un dispositif de rétention dimensionné dans le respect des prescriptions de la zone considérée et que les eaux de ruissellement pluvial autres que les toitures soient épandues en surface dans le jardin pour une infiltration naturelle sans aucun rejet extérieur ;

Considérant que le projet prévoit le renvoi de toutes les eaux pluviales des toitures dans le réseau pluvial collectif de la ZAC du Pradas en surface via le parking privatif non clos d'une part et en souterrain par branchement sur le regard de branchement du lot mis en place par l'aménageur à cet effet d'autre part ;

Considérant que le projet prévoit en outre la collecte des eaux de ruissellement pluvial autres que les toitures jusqu'à un puits perdu de 2,81 m<sup>2</sup> par écoulement gravitaire et mise en place d'un drain ;

Considérant toutefois que sur le plan de masse déposé en mairie le 14/09/2022, ces ouvrages de collecte et de rétention se situent en partie basse du terrain dans la bande de 10 m à compter du haut des berges du ruisseau soumis au règlement de la zone inondable rouge R du PPRI ;

Considérant que le plan de masse du réseau des eaux pluviales déposé le 06/02/2023 dans le cadre de la procédure contradictoire préalable au retrait du permis tacite prévoit de déplacer le puits perdu en dehors de cette bande des 10 m ; qu'il maintient toutefois le réseau de collecte des eaux pluviales constitué d'un drain pluvial dans l'emprise de cette bande ;

Considérant que les dispositions de la zone inondable rouge R du PPRI interdisent tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux expressément visés par le règlement ;

Considérant que la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux de ruissellement pluvial dans une zone inondable n'est pas compatible avec le rôle et le fonctionnement hydraulique de cet ouvrage qu'une submersion rendrait impropre à son usage ;

Considérant que le projet ne respecte donc pas les modalités de gestion des eaux pluviales imposées par l'ensemble de ces réglementations ;

Considérant que les dispositions de la zone inondable rouge « R » du PPRI interdisent tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux expressément visés par le règlement ;

Considérant que le PPRI autorise l'implantation de piscines au niveau du terrain naturel et munies d'un balisage permanent pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'une piscine dans l'emprise de la zone inondable rouge R du PPRI ;

Considérant qu'il ressort d'une analyse croisée des pièces jointes à la demande de permis de construire qu'une partie de la piscine se situera en débord du niveau du terrain naturel ; qu'en effet, le terrain présente une pente descendante dans le sens Sud-Ouest/Nord-Est ; que le plan en coupe de la piscine produit (à savoir au centre du bassin dans le sens Nord-Sud) n'a pas été réalisé au point le plus bas du terrain naturel ; qu'il en résulte que le projet débordera nécessairement du niveau du terrain naturel le plus bas en sa partie Nord-Est ; qu'il ne respecte donc pas le règlement du PPRI ci-dessus rappelé ;

Considérant que les pièces déposées le 06/02/2023 dans le cadre de la procédure contradictoire préalable au retrait du permis tacite n'ont pas corrigé ces éléments ; qu'aucun plan en coupe de la piscine n'a été produit au niveau du terrain naturel le plus bas et qu'aucune cote NGF du niveau du terrain naturel et du projet fini n'a été indiquée aux quatre coins de la piscine ;

Considérant également que le projet ne prévoit pas de balisage du bassin de la piscine comme l'impose le règlement du PPRI ;

Considérant que les pièces déposées le 06/02/2023 dans le cadre de la procédure contradictoire préalable au retrait du permis tacite n'ont pas corrigé ces points de non-conformité ;

Considérant que les dispositions de la zone inondable rouge « R » du PPRI interdisent tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux expressément visés par le règlement ;

Considérant que le projet tel que présenté sur les pièces du 14/09/2022 (plan de masse et notice de présentation architecturale) prévoit l'implantation d'un local technique piscine enterré dans l'emprise de la zone inondable rouge R du PPRI ;

Considérant que si le PPRI autorise l'implantation de piscines au niveau du terrain naturel et munies d'un balisage permanent, il n'autorise nullement, dans cette zone, l'implantation de locaux techniques y compris enterrés ;  
Considérant que le plan de masse déposé le 06/02/2023 dans le cadre de la procédure contradictoire préalable au retrait du permis tacite mentionne un local technique piscine enterré à deux endroits différents (un dans l'emprise de la zone inondable à l'Est de la piscine, et un en dehors de la zone inondable dans le prolongement de la terrasse à claire voie) ;  
Considérant qu'aucune notice modificative n'a été fournie depuis celle du 14/09/2022 ;  
Considérant que l'implantation du local technique enterré dans l'emprise de la zone inondable ne peut pas être admise ;  
Considérant que les incohérences dans les pièces du dossier ne permettent pas de s'assurer du projet effectivement poursuivi et du parfait respect de la réglementation applicable ;

Considérant que les dispositions de la zone inondable rouge « R » du PPRI interdisent tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux expressément visés par le règlement ;  
Considérant que ce règlement admet l'implantation de clôtures dans la zone inondable rouge qu'à la condition notamment qu'elles soient grillagées et à larges mailles ;  
Considérant que le projet prévoit l'implantation de clôtures grillagées de type 4 dans la zone inondable ;  
Considérant toutefois que la représentation de ces clôtures sur les plans en coupe BB et des façades avec clôtures Ouest, Est et Nord est erronée ; qu'en effet, ces documents font apparaître des clôtures grillagées à fines mailles ;  
Considérant que le demandeur n'a produit aucune pièce rectificative concernant ces éléments dans le cadre de la procédure contradictoire préalable au retrait du permis tacite ;  
Considérant qu'il n'est pas possible dans ces conditions de s'assurer du projet effectivement poursuivi et du respect de la réglementation applicable ;

Considérant que le permis de construire tacitement accordé le 15/11/2022 est illégal ;  
Considérant que les pièces modificatives déposées le 06/02/2023 n'ont pas corrigé les points de non-conformité ci-dessus indiqués ;  
Considérant qu'il ne peut donc pas être répondu favorablement à la demande de permis de construire déposée par le pétitionnaire en date du 04/08/2022 et complétée le 14/09/2022 et le 06/02/2023 ;

## ARRÊTE

### Article 1

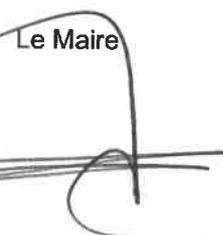
Le permis de construire tacite en date du 15/11/2022 est retiré.

### Article 2

Le permis de construire est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à Montarnaud, le 09/02/2023

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 le tribunal administratif de Montpellier (sis 6 rue Pitot-34000 MONTPELLIER) 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).

