



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

COURRIER RAR N° IA 203 507 4707 3

Permis de construire déposé le 07/10/2022 Complété le 18/11/2022 et le 02/12/2022 Date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 14/10/2022		Dossier n° : PC 034 163 22 00039	
Par :	SASU RAIDEV	Emprise au sol :	
Demeurant à :	334, Rue Olympe de Gouge 34570 MONTARNAUD	Surface de plancher :	152 m²
Représenté par :	Monsieur Alain ROUX	Nb de logements :	1
Pour :	Construction d'une maison individuelle avec garage et piscine		
Sur un terrain sis à :	LOT 469 - ZAC DU PRADAS		
Réf cadastrale :	A1 158	Destination	Habitation

Le Maire de la commune de MONTARNAUD,

Vu la demande susvisée ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421- 1 et suivants et R 421- 1 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 aux périmètres 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 (CPAUPEP) et leurs annexes de la ZAC du PRADAS en date du 31/08/2021 du lot n°469 ;

Vu la surface de plancher maximale attribuée au lot n° 469 (SP : 180 m²) ;

Vu l'avis de l'architecte coordinateur DLM Architectes Urbanistes en date du 21/09/2022 ;

Vu l'avis favorable avec réserve de la Coopérative d'électricité de Saint Martin de Londres en date du 21/10/2022 ;

Vu l'avis favorable avec réserve du Service Assainissement Communauté de communes Vallée de l'Hérault en date du 26/10/2022 ;

Vu l'avis favorable de la SAUR en date du 17/11/2022 ;

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. Afin de respecter cette limite, les terrasses en rez-de-chaussée non couvertes en bois à clairevoie sur lambourdes devront présenter un espacement suffisant entre les lames pour assurer leur perméabilité effective et permettre l'infiltration des eaux dans le terrain situé au-dessous.

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 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 ou, à défaut, être épandues sur le terrain pour infiltration naturelle sans aucun rejet extérieur.

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 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.

ARTICLE 8 : Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement et la Redevance pour l'Archéologie Préventive.

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.

A MONTARNAUD, le 06/01/2023
Le Maire de MONTARNAUD,
Jean-Pierre ROUENS



IMPORTANT / Le projet devant respecter la RE 2020, il est rappelé que l'article R. 462-4 du code de l'urbanisme dispose que la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux doit s'accomplir 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 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 R.424-15 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 A.424-1 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 A.424-2 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 R.600-2 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 R.600-1 et A.424-3 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 A.424-4 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 L.241-1 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.

