

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 02/09/2022 Complétée le 03/10/2022		N° PA 34162 22 K0001
Par : Demeurant à : Pour : Sur un terrain sis à :	Madame GROUSSET CHANTAL 129 Rue des Impressionnistes - Résidence Les cèdres 34090 MONTPELLIER FRANCE Détachement d'un terrain à bâtir pour 1 lot à bâtir 1 maison individuelle 76 AVENUE PIERRE AZEMA 34530 MONTAGNAC	Surfaces : de plancher : 0 m <sup>2</sup> d'emprise : 0 m <sup>2</sup> Destinations : Habitation Parcelle(s) n° BS0481 BS0482 BS0483 BS1138

**Le Maire,**

Vu la demande susvisée ;  
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L442-1 et suivants et R442-1 et suivants ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11/05/2007, modifié par délibération du Conseil Municipal du 28/01/2021 et révisé par délibération du Conseil Municipal du 03/02/2017 ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 06/10/2022 (ci-annexé) ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Eaux et Assainissement de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) en date du 12/10/2022 (ci-annexé) ;  
Vu la consultation de SBL (Syndicat du Bas Languedoc) en date du 29/09/2022, relancé le 31/01/2023, et son avis réputé favorable ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 04/10/2022 (ci-annexé) ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions du SICTOM en date du 25/10/2022 (ci-annexé) ;  
Vu les pièces complémentaires déposées le 03/10/2022 ;

Vu la demande présentée par Madame GROUSSET CHANTAL, le dossier qui l'accompagne et notamment le plan parcellaire en vue de créer un lotissement de 1 lot sur les parcelles cadastrées BS0481 BS0482 BS0483 BS1138 sis 76 AVENUE PIERRE AZEMA à MONTAGNAC ;

**ARRÊTÉ**

**ARTICLE 1** – Le permis d'aménager un lotissement de 1 lot est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- pour préserver le paysage le long de l'Ensigaud et de la Départementale, les arbres devront être à conserver, dans la mesure du possible ;
- en raison de la situation en contrebas du terrain, la couverture en tuile est obligatoire pour la partie la plus importante de la future construction et, si une annexe est en toiture terrasse, celle-ci sera traitée avec attention, comme une cinquième façade ;
- les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France, à savoir : les futures constructions devront respecter les prescriptions suivantes :
  - Les volumes projetés devront être simples, articulés entre eux selon une géométrie orthogonale.

- Les toitures seront à deux pans de pente de valeur identique, couvertes en tuiles de terre cuite canal posées en courant et couvert, ou éventuellement en tuiles de terre cuite à emboîtement grandes ondes au courant galbé. Dans l'hypothèse de l'utilisation de tuiles à emboîtement, l'égout sera réalisé avec des tuiles accessoires imitant la pose traditionnelle en courant et couvert. Dans tous les cas, les tuiles auront un aspect vieilli en parfaite harmonie avec les couvertures anciennes du voisinage, et les rives, arêtières et faitages seront réalisés en tuiles canal maçonnées.
- Les tuiles à rabat, les frontons de faîtières et les abouts d'arêtières arrondis sont à écarter.
- Les débords de toiture seront réalisés de manière traditionnelle sans encoffrement en aluminium ou PVC. Ils seront traités au moyen d'une corniche génoise ou avec des chevrons débordants.
- Les gouttières pendantes et descentes d'eau pluviales (EP) seront en zinc mat ou vieilli.
- Les façades feront l'objet d'un principe de décors et/ou d'animation tel que la réalisation d'encadrements de baies, d'un bandeau sous génoise, d'un soubassement, ou la pose de volets battants en bois peint.
- Les blocs de climatisation devront être entièrement dissimulés.
- Les enduits seront de finition grattée fin, éventuellement talochée avec un aspect lisse et mat (finition rustique ou projetés-écrasés proscrits). Ils seront de teinte neutre de façon à se rapprocher de la teinte naturelle d'un enduit traditionnel : ocre, beige ou sable local. Le blanc et les couleurs trop claires ou trop vives sont à exclure. Aucune baguette d'angle ne sera visible. Le bas de la façade sera marqué par un soubassement réalisé en surépaisseur d'enduit par rapport à celui de la façade avec rattrapage en glacis et/ou d'une tonalité plus soutenue.
- Les ouvertures en façades auront une proportion nettement plus haute que large. Les portes-fenêtres et baies vitrées visibles des voies publiques doivent être de proportion verticale. Dans le cas d'une ouverture excédant une largeur de 1.80 m, elle sera dotée d'une menuiserie composée de 3 ou 4 vantaux verticaux. Tous les linteaux (fenêtres, portes, portes de garage) seront alignés entre eux. Ils seront droits et non cintrés.
- Les menuiseries seront de couleur gris coloré, les volets seront de la même teinte ou dans le même ton légèrement plus foncé (blanc et noir exclus). Les portes de garage, portes d'entrée et volets seront de la même teinte.
- Le cas échéant, les volets extérieurs battants seront en bois. Ils seront peints d'une seule teinte (bois et ferronnerie), de même couleur que les menuiseries ou légèrement plus foncée.
- Les espaces extérieurs feront l'objet d'un traitement paysager.
- Les prescriptions émises par le service Eaux et Assainissement de la CAHM, à savoir :
  - Avant tout travaux, le pétitionnaire fera son affaire de toutes les D.I.C.T. obligatoires. Tout déplacement d'ouvrage sera à la charge du pétitionnaire ;
  - Le raccordement au réseau EU se fera sur le réseau existant avenue Pierre Azema ;
  - Création d'une rétention des eaux pluviales obligatoire à la parcelle, à raison de 120l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée ;
- les prescriptions émises par ENEDIS, à savoir : la puissance de raccordement pour laquelle a été instruite cette autorisation est de 12 kVA monophasés ;
- Les prescriptions émises par le SICTOM.

L'autorisation est donnée pour une puissance totale de 12 kVA soit 1 lot de 12 KVA.

**ARTICLE 2** – La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes en annexe du présent arrêté (note de présentation). Le nombre maximal de lots est fixé à 1 lot.

Les reliquats de matériaux utilisés pour les travaux (notamment sable, ciment, mortier, ...) seront obligatoirement évacués en décharge. En aucun cas, ceux-ci ne pourront être déversés sur le domaine public ou dans les réseaux publics d'eaux usées ou pluviales sous peine de poursuite.

Le Décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 d'application de la loi Grenelle 2 impose que tout travaux générant de nouveaux réseaux et (ou) des fouilles de plus de 40 cm de profondeur à proximité des canalisations et réseaux secs ou humides sur le domaine public ou le domaine privé accessible au public, soient déclarés auprès du guichet en ligne : construire sans détruire -www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr, ceci afin, notamment, d'informer les exploitants de ces réseaux. Cette démarche s'effectue par une déclaration de projet de travaux (DT) avant exécution par le maître d'ouvrage et par une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) par l'exécuteur des travaux.

Fait à MONTAGNAC, le

02 FEV. 2023

M. Yann LLOPIS  
Maire de MONTAGNAC



**NOTA :** L'article 682 du Code Civil stipule que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

La présente décision est transmise le

02 FEV. 2023

au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article

L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**Le (ou les) demandeurs peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent sa notification.**  
A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent (Montpellier) d'un recours contentieux.

**Durée de la validité du permis / de la déclaration préalable :**

Conformément à l'article R 424-17 ou 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 sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

**Dès que l'autorisation est exécutoire (après sa transmission au représentant de l'État), le (ou les) bénéficiaire(s) du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la Mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation de construire :** Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction (article L 242-1 du code des assurances).

**ARTICLE 3** – Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter du présent arrêté et ne pas être interrompus pendant plus d'1 an. A défaut le présent arrêté sera caduc.

Les travaux du lotissement seront exécutés en collaboration et sous surveillance des services techniques municipaux qui seront prévenus au moins 15 jours avant leur commencement.

#### **Raccordement aux réseaux :**

##### Eau potable :

- le branchement au réseau d'eau potable devra se faire sur le réseau existant.

##### Eaux usées :

- le branchement au réseau d'eaux usées devra se faire sur le réseau existant.

##### Eaux pluviales :

- l'évacuation des eaux pluviales s'effectuera par infiltration sur la parcelle (solution de rétention des eaux pluviales obligatoire à raison de 120 l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée).

##### Réseaux secs :

- Prendre contact avec le concessionnaire (ENEDIS). Tout déplacement d'ouvrage sera à la charge du pétitionnaire.

##### Réseaux et voirie :

- Tout déplacement d'ouvrage sera à la charge du pétitionnaire.

Avant tout travaux, le pétitionnaire devra obtenir toutes les D.I.C.T. obligatoires.

#### **RECEVABILITÉ DES TRAVAUX**

Elle sera effectuée sous réserve de :

- respecter le programme des travaux annexé à la demande
- fournir les plans de récolement sous forme de contre calque produit en double exemplaire.

**ARTICLE 4** – Le présent arrêté devra être retranscrit dans les actes de cession des lots auxquels seront obligatoirement annexés un exemplaire du plan parcellaire du lotissement et de son règlement fixant les conditions d'utilisation desdits lots.

L'arrêté d'autorisation d'aménager sera affiché sur le terrain par les soins de son bénéficiaire, dès sa décision d'octroi pendant la durée du chantier.

L'arrêté d'autorisation sera publié au fichier immobilier par les soins du lotisseur, qui devra aviser Monsieur le Maire de l'accomplissement de cette formalité.

**ARTICLE 5** – Les prescriptions et réserves formulées par les services consultés sus-visées et annexés au présent arrêté devront être respectées dans leur intégralité.

**ARTICLE 6** – Monsieur le Maire sera chargé de l'exécution du présent arrêté et en assurera la publicité par voie d'affichage.

**ARTICLE 7** – Ampliation du présent arrêté sera adressée :

- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues par l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme
- à Madame GROUSSET CHANTAL domicilié 129 Rue des Impressionnistes - Résidence Les cèdres 34090 MONTPELLIER