

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 30/06/2022 Complétée le 03/10/2022, le 12/10/2022, le 13/10/2022, le 22/03/2023, le 12/06/2023 et le 27/06/2023		N° PC 34162 22 K0028
Par :	SCCV DOMAINE DU PETIT VERSAILLES	Surfaces :  de plancher créée : 5 018 m <sup>2</sup> d'emprise créée : 1 230 m <sup>2</sup>
Demeurant à :	0012 Rue LES PRES DE L HOPITAL ZI LES GRAVIERS 94190 VILLENEUVE ST GEORGES FRANCE	
Représenté par :	Monsieur Pascal De Sousa	Destinations : Hébergement hôtelier Commerce
Pour :	AMENAGEMENT DU CHATEAU - CHAI - MAGNANERIE - CHAPELLE - HANGAR	Parcelle(s) n° AB0015 AB0016 AB0017 AB0018 AB0019 AB0020 AB0021 AB0022 AB0023 AB0024 AB0025 AB0026 AB0027 AB0034 AB0035 AB0036 AB0037 AB0038 AB0039 AB0040 AB0041 AB0042 AB0043 AB0044
Sur un terrain sis à :	DOMAINE DE LAVAGNAC 34530 MONTAGNAC	

**Le Maire,**

Vu la demande de permis de démolir et de permis de construire susvisée ;  
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 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 03/02/2017 et révisé par délibération du Conseil Municipal du 03/02/2017 ;  
Vu l'autorisation préfectorale n°AC 034 162 22 00001 autorisant les travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques en date du 19/09/2022, avec prescriptions (ci-annexé) ;  
Vu l'arrêté préfectoral n°76-2022-0858 en date du 04/08/2022 portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive (ci-annexé) ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (DRAC – UDAP) en date du 20/12/2022 (ci-annexé) ;  
Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2023-07-14077 en date du 19/07/2023 autorisant la dérogation aux règles d'accessibilité demandée par le maître d'ouvrage concernant le maintien en état du cheminement et des escaliers existants (ci-annexé) ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission d'Accessibilité du 11/07/2023 (ci-annexé) ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission de Sécurité en date du 15/09/2022 (ci-annexé) ;  
Vu l'avis de l'Inspection du Travail en date du 22/08/2022 (ci-annexé) ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions de SBL-SUEZ en date du 09/08/2023 (ci-annexé) ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Eaux et Assainissement de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) en date du 24/08/2022 (ci-annexé) ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 04/04/2023 (ci-annexé) ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions du SICTOM en date du 22/11/2022 (ci-annexé) ;  
Vu les pièces complémentaires déposées le 03/10/2022, le 12/10/2022, le 13/10/2022, le 22/03/2023, le 12/06/2023, le 27/06/2023 ;

## **ARRÊTÉ**

ARTICLE UNIQUE – Le permis de démolir et le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **les prescriptions de l'autorisation préfectorale n°AC 034 162 22 00001, à savoir :**
  - le dessin des menuiseries (fenêtres et volets bois) en restitution est validé. Les prototypes à réaliser, conformes au dessin proposé, devront être validés par l'agent en charge du contrôle scientifique et technique avant mise en fabrication de l'ensemble des menuiseries. A cette occasion, seront validés le mode de pose, les qualités d'étanchéité au niveau de la barre d'appui, et le système de fixation.
  - La modénature des éléments purgés (corniches, bandeaux, encadrement de baies, etc.) sera intégralement reconstituée selon les profils anciens, préalablement relevés graphiquement. Ces relevés seront présentés à l'agent en charge du contrôle scientifique et technique.
  - La pierre de remplacement devra faire l'objet de la validation par l'agent en charge du contrôle scientifique et technique à partir de divers échantillons.
- **l'exécution des mesures d'archéologie préventive prescrites est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux, conformément à l'article R,523-17 du Code du patrimoine ;**
- **les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France, à savoir :**
  - uniformiser la teinte des serrureries et des menuiseries (teinte Ral 7013 et non pas 9013) ;
  - paysager les aires de stationnements, notamment au moyen de plantations d'arbres hautes tiges ;
  - Les détails architecturaux et techniques listés ci-après seront soumis pour approbation à l'architecte des bâtiments de France avant mise en œuvre :
    - le modèle de tuiles,
    - les teintes des enduits
    - les parements du bâtiment de liaison.
  - par ailleurs, au droit de la magnanerie et du chai, les baies existantes maintenues pourraient être dotées de menuiseries et contrevents en bois, identiques à ceux existants (ou à ceux qui auraient pu exister). Seules les extensions seraient, ainsi, traitées de manière contemporaine dans ce domaine où les bâtiments anciens conserveraient leur cohérence et leur authenticité. Ainsi, les modénatures au droit de la magnanerie (encadrements de baies, bandeaux, chaînes d'angles) devraient être restituées.
- **les prescriptions émises par la Commission d'Accessibilité ;**
- **les prescriptions émises par la Commission de Sécurité ;**
- **les prescriptions émises par SBL Suez : sous réserve de la réalisation du forage ;**
- **les prescriptions émises par le service Eau 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 d'eau usé se fera sur le gravitaire du projet de Lavagnac (station d'épuration interne au projet).
  - La gestion des eaux pluviales se fera par infiltration sur la parcelle à raison de 120l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.
- **les prescriptions émises par ENEDIS : la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 525 kVA triphasé ;**
- **les prescriptions émises par le SICTOM.**

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.

La présente autorisation est assujettie au paiement des taxes suivantes :

- Taxe d'aménagement communale
- Taxe d'aménagement départementale
- Redevance d'archéologie préventive (RAP)

Pour toute information sur les taxes d'aménagement, le pétitionnaire peut se rendre sur le site suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction-et-logement/Fiscalite-de-l-amenagement>

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](http://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 29 AOUT 2023

M. Yann LLOPIS  
Maire de MONTAGNAC



La présente décision est transmise le 29 AOUT 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) bénéficiaires 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 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) bénéficiaires 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) bénéficiaires 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).

