



**dossier n° DP 034 163 22 00048**

date de dépôt : **22/07/2022**

date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : **25/07/2022**

date de dépôt de pièces complémentaires : **07/11/2022 et 10/01/2023**

demandeur : **Monsieur TROUCHE Renaud**

pour : **Construction abri de jardin de 15m<sup>2</sup> et désimperméabilisation d'une surface**

adresse terrain : **83 rue du pic saint loup, à Montarnaud (34570)**

## **ARRETÉ**

**Prononçant le retrait d'une décision de non opposition tacite à une déclaration préalable et la non opposition assortie de prescriptions à ladite déclaration préalable au nom de la commune de Montarnaud**

Le Maire de Montarnaud,

Vu la déclaration préalable présentée le 22 juillet 2022 par Monsieur TROUCHE Renaud demeurant 83, rue du Pic Saint Loup 34570 MONTARNAUD ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Pour la Construction abri de jardin de 15m<sup>2</sup> et désimperméabilisation d'une surface,
- sur un terrain cadastré AC 116 situé à Montarnaud, 83 rue du pic saint loup ;
- pour une surface de plancher créée de 15 m<sup>2</sup> ;

Vu la lettre de notification de la liste des pièces manquantes en date du 12/08/2022.

Vu les pièces reçues en mairie le 07/11/2022 (formulaire de déclaration préalable ; plans de situation ; plan de masse ; plan en coupe ; plan des façades ; plan des toitures ; une représentation de l'aspect extérieur de la construction ; notice ; photographies) ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles R.423-11, R.424-1, R.431-35 et 36 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé ;

Vu le schéma directeur d'assainissement pluvial approuvé, et notamment le règlement de la zone V tel qu'appliqué au périmètre du lotissement Les Mauves autorisé par permis d'aménager n° PA 034 163 09C0001 du 22/09/2009 et n° PA 034 163 09C0001-1 du 07/06/2010 ;

Vu le permis de construire n° PC 034 163 13C0023 délivré à Monsieur et Madame ALMERAS Philippe et Nancy le 08/10/2013 pour la construction d'une maison individuelle avec garage ;

Vu le permis de construire modificatif n° PC 034 163 13C0023-1 délivré à Monsieur et Madame ALMERAS Philippe et Nancy le 02/09/2014 pour la construction d'une piscine coque de 32,4 m<sup>2</sup> et d'un local technique ;

Vu la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux avec ces permis reçue en mairie le 17/10/2014 ;

Vu la décision du 04/09/2015 de non contestation de la conformité des travaux réalisés au titre de ces autorisations ;

Vu la décision du 08/07/2020 de non opposition à la déclaration préalable de travaux n° DP 034 163 20C0021 de Monsieur TROUCHE Renaud pour la réalisation d'une terrasse couverte de 12 m<sup>2</sup> ;

Vu la lettre du Maire en date du 16/12/2022 informant le demandeur du projet de retrait de cette décision tacite illégale de non opposition à déclaration préalable et l'invitant à faire valoir ses observations sur ledit projet,

Vu la réponse du demandeur en date du 10/01/2023 et les pièces modificatives y annexées (page de garde ; plan de masse ; notice) ;

Considérant que le délai d'instruction de cette demande était de 1 mois conformément aux dispositions des articles R.423-23 et suivants du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'aucun acte de procédure n'est intervenu avant cette échéance depuis la réception de pièces complémentaires ;

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article R.424-1 du code de l'urbanisme, une décision de non opposition tacite à cette déclaration préalable est donc intervenue à la date du 08/12/2022 ;

Considérant que le projet se situe en zone 1AUa1 du PLU et en zone V du schéma directeur d'assainissement pluvial ; qu'il se trouve également dans l'emprise d'un ancien lotissement dénommé Les Mauves dont les règles spécifiques sont caduques depuis le 23/09/2019, à l'exception de celles relatives aux modalités de gestion des eaux pluviales et aux limites de surfaces imperméabilisées qui résultent de l'application des règles de la zone V du schéma directeur d'assainissement pluvial de la Commune à l'échelle du lotissement ;

Considérant que les dispositions de l'alinéa 6-1-3 du titre I du règlement du PLU et de la zone V du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial tel qu'appliqué au périmètre du lotissement Les Mauves limitent la surface totale imperméabilisée à 40,88% de la surface du terrain ;

Considérant que le projet porte sur un terrain de 600 m<sup>2</sup> ; que la surface totale imperméabilisée y admise est donc de 245,28 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un abri de jardin de 15 m<sup>2</sup> ; que cet ouvrage constitue une nouvelle surface imperméabilisée ;

Considérant que le dossier joint à la demande tel que complété le 07/11/2022 indiquait une surface de toitures existante de 154 m<sup>2</sup>, une surface de terrasse de 30 m<sup>2</sup>, une surface de parking de 25 m<sup>2</sup> et une surface de toiture nouvelle de 15 m<sup>2</sup> ; qu'il précisait que la surface en pleine terre représenterait 58% de la surface du terrain après travaux ;

Considérant que ce dossier ne mentionnait pas la surface de la piscine existante, et le cas échéant les surfaces occupées par son local technique et sa plage ;

Considérant qu'il ressort du permis modificatif n° PC 034 163 13C0023-1 accordé le 02/09/2014 que la surface de la piscine est de 32,40 m<sup>2</sup> ; que si l'on ajoute ne serait-ce que cette surface aux autres surfaces imperméabilisées indiquées dans le dossier tel que complété le 07/11/2022, il ressortait d'ores et déjà que la surface totale imperméabilisée sur la parcelle après travaux serait d'au moins 256,40 m<sup>2</sup> (toiture 154 m<sup>2</sup> + terrasse 30 m<sup>2</sup> + parking 25 m<sup>2</sup> + nouvelle toiture 15 m<sup>2</sup> + piscine 32,40 m<sup>2</sup>), soit 42,74 % de la surface du terrain, ce qui ne respectait donc pas la limite maximale de 40,88 % ci-dessus rappelée ;

Considérant que les pièces modificatives déposées le 10/01/2023 dans le cadre de la procédure contradictoire préalable au retrait de la décision tacite indique une surface de toitures existantes de 154 m<sup>2</sup>, une surface de terrasse de 15 m<sup>2</sup>, une surface de parking de 25 m<sup>2</sup> et une surface de toiture nouvelle de 15 m<sup>2</sup> ; qu'il précise que la surface en pleine terre représentera 65% de la surface du terrain après travaux ;

Considérant que ces pièces ne prennent toujours pas en compte la surface de la piscine existante, et le cas échéant les surfaces occupées par son local technique et sa plage ;

Considérant que ces pièces prévoit toutefois la désimperméabilisation de 15 m<sup>2</sup> de la terrasse en contrepartie de la création de l'abri de jardin ;

Considérant que si l'on ajoute la surface de la piscine aux autres surfaces imperméabilisées indiquées dans les pièces modificatives produites le 10/01/2023, il ressort que la surface totale imperméabilisée sur la parcelle après travaux sera d'au moins 241,40 m<sup>2</sup> (toitures existantes 154 m<sup>2</sup> + terrasse après travaux de désimperméabilisation 15 m<sup>2</sup> + parking 25 m<sup>2</sup> + nouvelle toiture 15 m<sup>2</sup> + piscine 32,40 m<sup>2</sup>), soit 40,24 % de la surface du terrain, ce qui respecte la réglementation applicable ;

Considérant toutefois que les pièces déposées le 10/01/2023 n'apportent aucune information sur le traitement de sol de la plage de la piscine représentée sur le plan de masse, ni sur l'existence ou non d'une surface imperméabilisée pour l'implantation des équipements techniques de la piscine ;

Considérant que l'absence de ces informations ne permet pas de s'assurer de la consistance du projet poursuivi et du respect de la réglementation applicable ci-dessus rappelée ;

Considérant toutefois qu'il peut y être remédié par l'édition d'une prescription dans l'arrêté interdisant toute imperméabilisation au-delà de la surface maximale autorisée, et imposant la désimperméabilisation, préalablement à la réalisation de l'abri de jardin, de toute surface imperméabilisée excédentaire ;

Considérant que les dispositions de l'article 4-1AU, 2.2 du règlement du PLU et de la zone V du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial tel qu'appliqué au périmètre du lotissement Les Mauves

imposent aux propriétaires d'assurer l'écoulement des eaux pluviales provenant de leur lot jusqu'au regard de branchement du réseaux pluviales mis en place sur le lot par le lotisseur, sans aucun rejet extérieur, et notamment sans aucun écoulement en surface sur la voirie ;

Considérant que le projet tel que complété le 07/11/2022 indiquait que la totalité des eaux de pluie s'infiltreraient à la parcelle ; qu'il ne respectait donc pas les modalités de gestion des eaux pluviales imposées par la réglementation ci-dessus rappelée ;

Considérant que les pièces modificatives déposées le 10/01/2023 dans le cadre de la procédure contradictoire préalable au retrait de la décision tacite indiquent le raccordement des eaux de pluie des toitures, terrasse, allée en graviers, parking et nouvelle toiture de l'abri au regard de branchement du réseau des eaux pluviales du lotissement mis en place par le lotisseur sur le lot ;

Considérant que cette information est incomplète car elle omet de mentionner le raccordement à ce réseau du trop-plein de la piscine en cas de pluie ;

Considérant qu'il convient de relever cette imprécision du dossier en rappelant l'obligation de raccorder, au regard de branchement du réseau des eaux pluviales du lotissement mis en place par le lotisseur sur le lot, l'ensemble des eaux de ruissellement pluvial issue des surfaces imperméabilisées dont notamment le trop-plein de la piscine en cas de pluie ;

Considérant que le plan de masse ne localise pas l'emplacement du regard de branchement des eaux pluviales du lot et ne précise pas les modalités de collecte des eaux de l'abri de jardin à créer jusqu'à ce regard ;

Considérant que les plans de façades de l'abri de jardin à créer ne comportent pas de cheneaux ni de descentes d'eaux pluviales ;

Considérant que l'absence de ces informations ne permet pas de s'assurer de la consistance du projet poursuivi et du respect de la réglementation applicable ci-dessus rappelée ;

Considérant toutefois qu'il peut y être remédié par l'édition d'une prescription dans l'arrêté rappelant l'obligation de raccorder les eaux de toiture de l'abri de jardin à créer au regard de branchement du réseau des eaux pluviales du lotissement mis en place par le lotisseur sur le lot ;

Considérant que la décision de non opposition tacite du 08/12/2022 est donc illégale et qu'elle doit être retirée afin d'assortir la décision de prescriptions à respecter impérativement pour autoriser la mise en œuvre du projet ;

## **A R R Ê T E**

### **ARTICLE 1**

**La décision de non opposition tacite à la déclaration préalable en date du 08/12/2022 est retirée.**

### **ARTICLE 2**

**Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du strict respect des prescriptions portées aux articles suivants.**

### **ARTICLE 3**

Conformément aux dispositions de l'alinéa 6-1-3 du titre I du règlement du PLU et de la zone V du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial tel qu'appliqué au périmètre du lotissement Les Mauves, la **surface totale imperméabilisée** après travaux ne devra **pas excéder 40,88%** de la surface du terrain.

Afin de respecter cette limite, **toute surface imperméabilisée excédentaire** devra être **supprimée préalablement** à la construction de l'abri de jardin.

### **ARTICLE 4**

Conformément aux dispositions de l'article 4-1AU, 2.2 du règlement du PLU et de la zone V du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial tel qu'appliqué au périmètre du lotissement Les Mauves, il est rappelée que **l'ensemble des eaux de ruissellement pluvial issue des surfaces imperméabilisées** sur lot doivent être **collectées et raccordées au regard de branchement du réseau des eaux pluviales** du lotissement mis en place par le lotisseur sur le lot.

**Les eaux de toiture de l'abri de jardin** devront donc **obligatoirement être collectées et raccordées audit regard.**

## ARTICLE 5

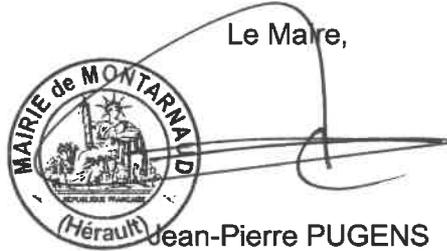
Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement et la Redevance pour l'Archéologie Préventive.

## ARTICLE 6

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.

Fait à MONTARNAUD, le 03/03/2023.

Le Maire,



*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 réception.** A cet effet il peut saisir d'un recours contentieux le tribunal administratif de Montpellier 6 rue Pitot 34063 Montpellier cedex qui est territorialement compétent. 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).

**Durée de validité de la déclaration préalable :**

Conformément à l'article R.424-17 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 de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux 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 <https://www.service-public.fr>) ;
- 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, est disponible à la mairie, sur le site internet <https://www.service-public.fr>, 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) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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 de l'autorisation**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.