



date de dépôt : **11/08/2022**

date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : **31/08/2022**

date de dépôt de pièces complémentaires : **25/11/2022**

demandeur : **Monsieur Madame RAJI BALCA Soufian et Marina**

pour : **modification façades (enduits, garde corps de l'étage, poteau, couvertines gris anthracite) et création de terrasse, trottoir en pied de façade et plage d'accès piscine**

adresse terrain : **270 rue Ambroise Croizat, à Montarnaud (34570)**

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire modificatif
au nom de la commune de Montarnaud

Le maire de Montarnaud,

Vu la demande de modification d'un permis en cours de validité présentée le 11/08/2022 par Monsieur Madame RAJI BALCA Soufian et Marina domiciliés 270 rue Ambroise CROIZAT , à MONTARNAUD (34570) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour modification façades (enduits, garde corps de l'étage, poteau, couvertines gris anthracite) et création de terrasse, trottoir en pied de façade et plage d'accès piscine;
- sur un terrain cadastré AK 240 situé 270 rue Ambroise Croizat, à MONTARNAUD (34570) ;
- pour une surface de plancher créée de 0 m² ;

Vu la lettre de notification de la liste des pièces manquantes en date du 08/09/2022 ;

Vu les pièces complémentaires et modificatives reçues en mairie le 25/11/2022 (page 1 à 3, 6, 10 et 11 du formulaire de demande de modification du permis ; fiche annexe « autre demandeur » ; avis de l'architecte coordonnateur de la ZAC ; plans de masse avant et après travaux ; plan en coupe ; notice ; plans des façades Est, Sud et Ouest avant et après travaux ; représentation graphique après travaux ; plan rez-de-jardin avant et après travaux ; plan étage avant et après travaux) ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

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

Vu le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et les prescriptions réglementaires de la zone IV ;

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 du lot 386 et les documents qui y sont annexés (fiche de lot, fiche technique de lot et cahier des prescriptions architecturales ; lots diffus secteurs c tranche 3 phases F2) en date du 07/11/2019 ;

Vu la surface de plancher maximale attribuée au lot n° 386 (SP : 180 m²) ;

Vu le permis de construire n° PC 034 163 20C0023 délivré à Monsieur RAJI Soufian et Madame BALCA Marina le 15/09/2020 pour la construction d'une maison individuelle en R+1 partiel avec garage et piscine pour une surface de plancher créée de 149 m² ;

Vu le refus de permis de construire modificatif n° PC 034 163 20C0023M1 en date du 08/03/2021 ;

Vu le permis de construire modificatif n° PC 034 163 20C0023M2 délivré à Monsieur RAJI Soufian et Madame BALCA Marina le 12/08/2021 pour des modifications mineures concernant les menuiseries des façades Sud, Est et Ouest et le rajout d'une casquette béton à l'angle de la façade Ouest ;

Vu l'avis favorable de l'architecte coordonnateur de la ZAC du Pradas en date du 25/11/2022 ;

Considérant que le terrain se situe dans l'emprise de la ZAC du Pradas, en zone 2AUc du PLU et IV du schéma directeur d'assainissement pluvial ;

Considérant que les dispositions de l'alinéa 6-1-3 du titre I du règlement PLU et de la zone IV du schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial limitent la surface totale imperméabilisée à 55% de la surface du terrain ;
Considérant que le dossier comprend des informations insuffisantes et contradictoires, à savoir : signalement de la création d'une plage d'accès à la piscine dans le cadre 6 de la page 3 du formulaire et dans la notice descriptive mais absence de représentation de cette plage sur le plan de masse qui matérialise un jardin naturel y compris autour de la piscine / absence d'indication de la surface totale imperméabilisée après travaux, de la surface de la plage d'accès à la piscine et de comptabilisation dans la surface imperméabilisée de la surface de cette plage indiquée comme carrelée dans la notice ;
Considérant qu'il n'est pas possible dans ces conditions de s'assurer du projet effectivement poursuivi ainsi que du respect de la réglementation applicable s'y rapportant ;

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 issues des surfaces imperméabilisées des lots individuels dans le réseau collectif des eaux pluviales de la ZAC ou, à défaut, leur maintien en tout ou partie sur la parcelle dans le respect des techniques et volumes prescrits par le schéma directeur d'assainissement pluvial et sans aucun rejet sur les lots voisins ;
Considérant que le projet précédemment autorisé prévoyait la collecte des eaux pluviales de toitures par des descentes d'eaux pluviales en alu ton blanc avec renvoi des eaux vers un puits perdu ;
Considérant que la notice modifiée ne mentionne plus ces descentes d'eaux pluviales ; qu'elle se contente d'indiquer que les eaux pluviales seront récupérées dans un puits d'infiltration sans précision des nouvelles modalités de collecte de ces eaux jusqu'à leur exutoire ;
Considérant qu'il n'est pas possible dans ces conditions de s'assurer du projet effectivement poursuivi ainsi que du respect de la réglementation applicable s'y rapportant ;
Considérant également que le projet ne précise pas les modalités de collecte des eaux de ruissellement pluvial de la terrasse et de la plage de la piscine carrelées et du trottoir béton ;
Considérant que le type de clôtures en limites séparatives (grillagées de type 5) ne permet pas, a priori, de garantir le maintien de ces eaux sur la parcelle sans aucun écoulement vers les lots voisins ;
Considérant que le projet ne respecte donc pas la réglementation ci-dessus rappelée ;

Considérant que le cahier des prescriptions architecturales de la ZAC applicable au lot impose pour les portails de garage et portillons qu'ils soient de teinte blanche ;
Considérant que les informations relatives à la teinte des portail du garage et portillon figurant sur le plan de la façade Est ont été supprimées ;
Considérant qu'il n'est pas possible dans ces conditions de s'assurer du projet effectivement poursuivi ainsi que du respect de la réglementation applicable s'y rapportant ;

Considérant que le dossier demeure incomplet malgré la demande de pièces du 08/09/2022 concernant les informations nécessaires au calcul des impositions (formulaire de demande p.10 lignes 1.1 : absence d'indication de la surface du garage), les surfaces imperméabilisées et totale imperméabilisée après travaux, les modalités de gestion des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées, et la localisation de la plage de la piscine et ses dimensions ;
Considérant qu'il n'est pas possible dans ces conditions de s'assurer du respect des réglementations applicables ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire modificatif est **REFUSE**.

A Montarnaud, le 16/01/2023.

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).