



date de dépôt : 19/08/2022

date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 05/09/2022

date de dépôt de pièces complémentaires :

demandeur : Monsieur Madame MAZOUZ Aziz et Lamiaa

pour : Création et implantation d'une piscine

adresse terrain : Lot 6 - Lotissement les oliviers, 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 19/08/2022 par Monsieur Madame MAZOUZ Aziz et Lamiaa domiciliés 15 rue des chasseurs , à MONTPELLIER (34000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour Création et implantation d'une piscine;
- sur un terrain cadastré AE 343 situé Lot 6 - Lotissement les oliviers, à MONTARNAUD (34570) ;
- pour une surface de plancher créée de 0 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

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

Vu le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales approuvé le 09/07/2008 et les prescriptions réglementaires de la zone IV, telles qu'appliquées au périmètre du lotissement l'Olivier ;

Vu l'arrêté municipal en date du 21/02/2019 autorisant le permis d'aménager n° PA 034 163 18C00003 dénommé lotissement l'olivier ;

Vu l'arrêté municipal en date du 25/02/2020 autorisant le permis d'aménager n° PA 034 163 18C00003M01 ;

Vu l'arrêté municipal en date du 24/11/2021 autorisant le permis d'aménager et autorisant la vente des lots par anticipation n° PA 034 163 18 C 00003M02 ;

Vu le certificat de desserte du lot établi par le lotisseur en date du 21/02/2022 ;

Vu le règlement du lotissement « L'olivier » ;

Vu le Cahier des Prescriptions Architecturales (CPAU) du lotissement l'Olivier applicable au lot n°6 ;

Vu le permis de construire n° PC 034 163 21C0052 délivré à Monsieur AZOUZ Aziz et Madame MAZOUZ ZERIOUH Lamiaa le 21/02/2022 pour la construction d'une maison individuelle avec garage pour une surface de plancher créée de 91,44 m² ;

Vu la réponse de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 09/09/2022 ;

Considérant que le terrain se situe dans l'emprise du lotissement l'olivier, en zone 1Aub du PLU et IV du schéma directeur d'assainissement pluvial ;

Considérant que l'article 17 du règlement du lotissement l'olivier impose la conservation d'une surface minimum d'espaces perméables de 170 m² ;

Considérant que l'espace déclaré maintenu perméable dans la notice du dossier du permis de construire initial n° PC 034 163 PC 034 163 21C0052 délivré le 21/02/2022 est de 172,19 m² ;

Considérant que le projet prend emprise dans cet espace perméable ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une piscine de 17,31 m² (emprise bassin + margelles) ;

Considérant que le projet a pour effet de réduire la surface des espaces perméables à 154,88 m² (172,19 m² - 17,31 m²) ;

Considérant que le projet ne respecte donc pas la surface perméable minimale imposée par le règlement du lotissement ci-dessus rappelé ;

Considérant que le projet ne peut donc être autorisé ;

Considérant que l'alinéa 6-3-5, 3) du titre I du règlement du PLU impose que les équipement techniques (machineries, filtrations de piscines, etc) soient implantés en recul d'au moins 3 m des limites séparatives ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une piscine ; qu'il ne précise pas la localisation des équipements techniques correspondants ;

Considérant qu'il n'est pas possible dans ces conditions de s'assurer du respect de la règlement susvisée ;

Considérant que les articles 4-6 et 8 du règlement du lotissement imposent que les acquéreurs des lots évacuent l'ensemble des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées dans le réseau pluvial du lotissement en les raccordant sur la boîte de branchement eaux pluviales prévue en limite de lot ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une piscine ;

Considérant que ce projet ne prévoit aucune modalité de collecte des eaux pluviales du trop-plein de la piscine en cas de pluies ;

Considérant que le projet ne respecte donc pas les modalités de gestion des eaux pluviales imposées par le règlement du lotissement ;

Considérant que l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme précise que le projet peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Considérant que les dispositions du cahier des prescriptions architecturales du lotissement l'olivier (voir page 3) imposent la soumission de tout projet à l'avis de l'architecte coordonnateur du lotissement afin de veiller à la qualité architecturale de l'opération ;

Considérant qu'aucun avis de l'architecte coordonnateur sur le projet actuellement présenté n'est joint à la demande ; qu'il n'est pas possible dans ces conditions de s'assurer de la bonne insertion du projet au sein de l'opération de lotissement ;

ARRÊTE

Article 1

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

A Montarnaud, le 12/09/2022.

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 territorialement compétent 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).



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Occitanie
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault

MAIRIE DE MONTARNAUD
80 AVENUE GILBERT SENES
34570 MONTARNAUD

Dossier suivi par : Faten CHOUIKHA

Objet : demande de permis de construire

A Montpellier, le 09/09/2022

numéro : pc16321c0052-1

demandeur :

adresse du projet : LOTISSEMENT L'OLIVIER LOT 6 34570
MONTARNAUD

M MAZOUZ AZIZ ET MME ZERIOUCH
LAMIA

nature du projet : Construction piscine

15. RUE DES CHASSEURS

déposé en mairie le : 12/10/2021

34070 MONTPELLIER

reçu au service le : 09/09/2022

servitudes liées au projet : LCAP - rayon de 500 m hors champ de
visibilité - LE CHATEAU

Cet immeuble n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique. Par conséquent, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire.

Toutefois, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

L'architecte des bâtiments de France ne se prononce pas et laisse libre choix à l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

L'architecte des Bâtiments de France

Faten CHOUIKHA

