



## PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

<b>Permis de construire déposé le 27/10/2022</b> <b>Complété le 22/12/2022</b> <b>Date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 09/11/2022</b>		<b>Dossier n° : PC 034 163 22 00040</b>	
Par :	<b>Monsieur BALHADJ Thaleb et Madame BELHADJ Miriam, Monsieur ALFARO Daniel et Madame SOLIE Charlotte, Monsieur WASSFI Ismael et Madame WASSFI Myriam</b>	Emprise au sol :	
Demeurant à :	1065, avenue de l'Europe – Résidence Uranus – apt 488 34080 MONTPELLIER	Surface de plancher :	263,31 m <sup>2</sup>
Représenté par :		Nb de logements :	3
Pour :	<b>Construction de 3 maisons individuelles en RDC + 1 étage.</b>		
Sur un terrain sis à :	Lotissement "Le Château" Macro lot 34570 MONTARNAUD		
Réf cadastrale :	Parcelle AE 21	Destination	Habitation

### Le Maire de la commune de MONTARNAUD,

- Vu** la demande susvisée ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421- 1 et suivants et R 421- 1 et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 juillet 2008 dont la dernière modification date du 27 septembre 2018 ;
- Vu** la situation du projet, en zone **IAUa** du document d'urbanisme en vigueur ;
- Vu** la situation du projet en **zone VI** du schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune ;
  
- Vu** l'arrêté municipal en date du 04/11/2021 autorisant le permis d'aménager n° PA 034 163 21 00002 ;
- Vu** l'arrêté municipal en date du 03/03/2022 autorisant le transfert du permis d'aménager n° PA 034 163 21 00002 T01 ;
  
- Vu** la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du permis d'Aménager PA 034 163 21 0002 en date du 05/10/2022 ;
- Vu** l'attestation de conformité suite à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) en date du 13/12/2022 ;
- Vu** le règlement du lotissement « Le château » ;
- Vu** le Cahier des Prescriptions Architecturales (CPAU) du lotissement le château applicable au macro-lot ;
- Vu** l'avis de l'architecte coordinateur ou du lotisseur en date du 12/10/2022 ;
- Vu** l'arrêté en date du 12 juin 2020, portant délégation de signature à Madame Frédérique TUFFERY, dans le domaine relevant de l'urbanisme ;
  
- Vu** l'avis Favorable du Service Assainissement de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault en date du 09/11/2022, ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis Favorable de la SAUR en date du 17/11/2022, ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis Favorable avec réserves de la Coopérative d'électricité de Saint Martin de Londres en date du 12/12/2022, ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis Favorable de l'Architecte des Bâtiments de France Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine en date du 21/11/2022, ci-joint annexé ;

### ARRETE

**ARTICLE 1 :** Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**ARTICLE 2 :** Les prescriptions émises par la Coopérative d'électricité de Saint Martin de Londres devront être strictement respectées. La puissance pour chaque lot sera de 12kVA monophasée. Le raccordement pourra être réalisé à partir du réseau Basse Tension issu du poste de transformation « CHATEAU » par simple branchement (selon décret 2007-12080 du 28 août 2007). Les travaux de création du réseau Basse tension sont en cours de réalisation dans le cadre de l'aménagement du lotissement « Le Château ».



**ARTICLE 3 :** Les prescriptions émises par le service Assainissement de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault devront être strictement respectées.

**ARTICLE 4 :** Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement et la Redevance pour l'Archéologie Préventive.

**ARTICLE 5 :** 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.

A MONTARNAUD le 03/02/2023  
Le Maire de MONTARNAUD,  
Jean-Michel PUKENS



**IMPORTANT /** Le projet devant respecter la RE 2020, il est rappelé que l'article R 462-4-1 du code de l'urbanisme dispose que la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux doit s'accompagner " de l'attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsque celle-ci est exigée en application de l'article R. 122-24-3 du code de la construction et de l'habitation."

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 terrain étant situé en zone sismique 2 (zone faible), le projet doit être réalisé dans le respect des règles de construction parasismiques.

**Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :**

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX :** Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire et après avoir :

\* adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle Cerfa n°13407\*01 à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

\* affiché sur le terrain le présent courrier ;

\* procédé à l'affichage sur le terrain dans les conditions ci-dessous définies.

Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas du permis de démolir ou des travaux situés en site inscrit ainsi que des travaux faisant l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.

- **AFFICHAGE :** L'affichage sur le terrain de permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R424-15 du code de l'urbanisme, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres (article A424-1 du code de l'urbanisme). Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis ou de la déclaration, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également :

- a) si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur (en mètres) de la ou des constructions par rapport au sol naturel ;
- b) si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- d) si le projet prévoit des démolitions, la surface des bâtiments à démolir (article A424-2 du code de l'urbanisme).



Le panneau d'affichage doit comprendre également la mention suivante :

« Droit de recours :

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R600-2 du code de l'urbanisme).

« Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours » (articles R600-1 et A424-3 du code de l'urbanisme).

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier (article A424-4 du code de l'urbanisme).

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

**- DUREE DE VALIDITE :** Conformément aux articles R.424-17 et 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 la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**- DROITS DES TIERS :** Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

**- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :**

La présente décision pourra faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de DEUX MOIS, à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Montpellier 6 rue Pitot 34063 Montpellier cedex ;

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



Gignac, le 09/11/2022

*Affaire suivie par Isabelle MILLOT*  
*NIRéf. : L2211\_6689*

Dossier n° PC 034 163 22 00040 déposé le 27/10/2022 - MONTARNAUD  
Sur un terrain : Lotissement "Le Château" Macro lot  
Réf cadastre : 163 AE 21  
Nature des travaux : Construction de 3 maisons individuelles en RDC + 1 étage.  
Retour à : Service ADS

### **AVIS ASSAINISSEMENT**

#### **FAVORABLE SOUS RESERVES**

**Vu** la demande d'autorisation d'urbanisme n° PC 034 163 22 00040 déposée en Mairie de MONTARNAUD, le 27/10/2022 et formulée par Monsieur BALHADJ Thaleb, Madame BALHADJ Miriam, Monsieur WASSFI Ismaël, Madame WASSFI Myriam, Monsieur ALFARO Daniel et Madame SOLIE Charlotte concernant le projet de construction de 3 maisons individuelles en RDC + 1 étage. ;

**Vu** la demande d'avis formulée par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, service instructeur mutualisé de Monsieur Jean-Pierre PUGENS, Maire de la commune de MONTARNAUD, en vue de connaître les possibilités de desserte par le réseau public d'assainissement du projet énoncé ci-dessus ;

**Vu** le cerfa, le plan de situation et le plan cadastral annexés à la demande ;

**Vu** l'avis favorable sous réserves du Service des Eaux en date du 13/07/2021 sur l'autorisation d'urbanisme PA 034 163 21 0002 relative à l'aménagement d'un lotissement de 7 lots et 1 macrolot,

**Vu** la délibération du 18 décembre 2017 de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault instituant la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) et fixant les montants ;

**Vu** la délibération du 14 décembre 2020 et du 13 décembre 2021 de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault modifiant le barème de la PFAC ;

Le projet déposé par le pétitionnaire est le suivant : construction de 3 maisons individuelles

- Maison 1 : 91,62m<sup>2</sup>
- Maison 2 : 91,38m<sup>2</sup>
- Maison 3 : 79,61m<sup>2</sup>

J'atteste que les travaux sur le réseaux d'assainissement du lotissement ne sont pas réceptionnés.

En conséquence, j'émet un avis favorable sous réserves que le macrolot soit effectivement raccordé au réseau d'assainissement et que le réseau d'assainissement du lotissement soit dument réceptionné.

La pose du compteur n'interviendra qu'après la souscription des abonnements eau et assainissement auprès de la SAUR (tél : 04.34.20.30.01).

Je vous demande de transmettre le présent avis au pétitionnaire et de lui indiquer que la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) par surface de logement créé sera exigible au moment du raccordement.

Document signé électroniquement par

Le Directeur du Service des Eaux

Jérôme DUBOST



SAUR -Secteur Cevennes- PIC-ST-LOU Urbanisme  
Sébastien RAYNAUD  
CHEZ SOGELINK  
TSA 70011  
69134 DARDILLY CEDEX  
Tél. : 0467666751  
Courriel : saur-cu-cevennes-pic-st-loup@demat.sogelink.fr

Communauté des communes de la vallée de l'Hérault SAUR SECTEUR CEVENNES PIC ST LOUP Urbanisme

2 PARC D'ACTIVITÉS DE CAMALCÉ  
34150 GIGNAC

N/Ref : **PC0341632200040**

Le 17/11/2022

Date de réception de la demande : **03/11/2022**

Date d'envoi de la réponse : **17/11/2022**

Adresse du projet : **LOTISSEMENT LE CHATEAU**

**34570 MONTARNAUD**

Parcelle(s) cadastrale(s) : **000AE0021**

Objet : **Permis de construire - Eau potable**

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « PC0341632200040 ».

Les réseaux/ouvrages que nous exploitons sont concernés au regard des informations fournies.

#### Eau potable

Le réseau d'eau potable passe au droit du projet.

Avis pour le raccordement du projet au réseau d'eau potable : Favorable.

#### Observations générales :

***Avis défavorable car l'allocation des volumes alloués à la CCVH doit être augmentée, à l'exception des Permis de construire issus de Déclaration Préalables valant division (DP) ou de Permis d'Aménager en cours d'exécution (moins de 10 ans) déjà délivrés.***

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

ARNAL Aurélien

 Signature certifiée Sogelink





**COOPÉRATIVE d'ÉLECTRICITÉ de SAINT-MARTIN- de-LONDRES**  
SOCIÉTÉ D'INTÉRÊT COLLECTIF AGRICOLE - SA à CAPITAL VARIABLE  
**158 allée des Écureuils 34982 St Gély du Fesc** - SIRET 775 588 460 00060  
RCS Montpellier 775 588 460 - APE 3511 Z - N° TVA intracommunautaire FR08 775 588 460  
Siège social 34380 St Martin de Londres - SIRET 775 588 460 00029  
Tél 04 67 66 67 66 - [www.cesml.com](http://www.cesml.com)

## SERVICE TECHNIQUE

**HOTEL DE VILLE**  
**Monsieur Le Maire**  
**34570 MONTARNAUD**

**N/Réf : JGa/GM**

**Objet : Demande d'Autorisation d'Urbanisme (AU)**  
**PC n°034 163 22 00040**

St Gély du Fesc, le 12 décembre 2022

Monsieur Le Maire,

En réponse à votre demande d'information pour l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, parvenue en nos services le 03/11/2022, nous vous informons que le Macrolot (3 logements) issu de la parcelle n°AE21, Montée des Pouses, sur votre commune, peut être desservie à ce jour en énergie électrique, sous réserve des autorisations administratives et de passage, et pour une puissance de **12 kVA** monophasée par logement dans les conditions suivantes :

- Le raccordement pourra être réalisé à partir du réseau Basse Tension, issu du poste de transformation « CHATEAU » par simple branchement (selon décret 2007-1280 du 28 août 2007). Les travaux de création du réseau Basse Tension sont en cours de réalisation dans le cadre de l'aménagement du lotissement « Le Château ». A ce jour ce réseau n'est pas encore en service.

### Remarque :

En l'absence d'informations fournies par vos services concernant la puissance de raccordement nous avons considéré une valeur par défaut de 12 kVA monophasée par logement.

Enfin, le réseau électrique de distribution pouvant évoluer, la réponse quant aux conditions de desserte en électricité est susceptible d'évoluer.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Cadre Technique,  
Julien GARCIA





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 21/11/2022

---

numéro : pc1632200040

demandeur :

adresse du projet : LOTISSEMENT LE CHATEAU 34570 MONTARNAUD M BALHADJ THALEB

245 AVENUE DE FES  
34080 MONTPELLIER

nature du projet : Construction neuve individuelle

déposé en mairie le : 27/10/2022

reçu au service le : 17/11/2022

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -  
LE CHATEAU

---

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques désignés ci-dessus. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1/Les toitures seront réalisées en tuiles de terre cuite canal à deux pans 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 réalisées en tuiles canal maçonnées. Les tuiles à rabat, les frontons de faitières et les abouts d'arêtières arrondis sont à écarter. Toutes les descentes d'eau et gouttières pendantes seront en zinc, les dauphins en fonte et judicieusement réparties dans la façade de préférence dans les angles, ou en mitoyenneté, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué.

L'architecte des Bâtiments de France



Faten CHOUIKHA

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.