



SYLVAIN ALET
AVOCAT

Master II Droit des Contentieux
Master II Créations Immatérielles
D.U Droit des Obligations
Tél : 04.67.60.50.00
Fax : 04.67.60.50.23
Mail : sylvain.alet@avocats-da.com

En collaboration avec :
Mélanie LAPORTE
Avocat
Master II Contentieux Public
IDPA Droit Public des Affaires Paris

(A rappeler sur toutes correspondances)

N/Réf. : 230012-14 - RAMBIER PROMOTION - HP AMENAGEMENT c/ COMMUNE DE MONTARNAUD

Objet : notification opposition à déclassement de parcelle.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous fais tenir la présente en ma qualité de conseil de la SOCIETE HP AMENAGEMENT, représentée par M. Henri-Pierre RAMBIER, **propriétaire de la parcelle cadastrée AC 187, sis Rue de la Mosson sur la commune de Montarnaud**, que la révision du PLU projette de déclasser en zone Agricole alors qu'actuellement elle s'avère en zone 1AUb du PLU en vigueur mais aussi être déjà urbanisée ou titulaire d'autorisation d'urbanisme permettant son urbanisation.

En effet, après consultation des éléments de révision du PLU, il apparait que la Commune souhaite exclure cette parcelle (actuellement classée en zone à urbaniser) de l'enveloppe urbaine et serait destinée à devenir une zone Agricole.

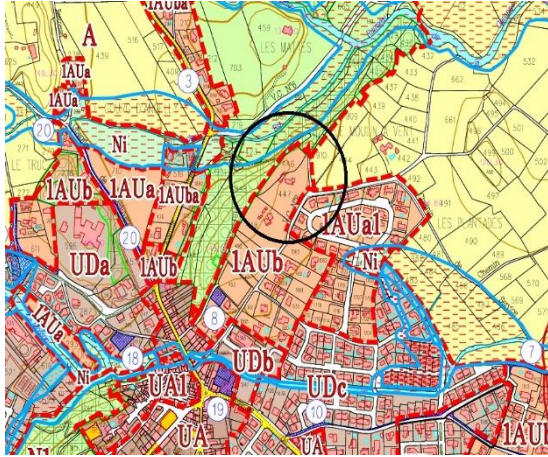
Or, je me dois de rappeler que l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme définit les zones agricoles comme :

*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole **les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.** »*

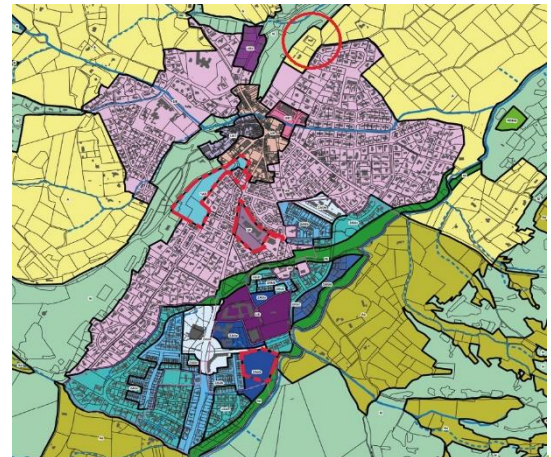
Force est de constater que non seulement aucun élément n'est mis en avant relativement à un **quelconque potentiel agricole de la parcelle** en cause, **mais aussi et surtout** – *et c'est sans doute la raison de ce qui précède* – la parcelle AC187 s'avère être **au sein d'un périmètre bâti, desservie par les réseaux et même être pour partie en cours de construction** d'une résidence principale ou titulaire d'une autorisation d'urbanisme à construire.

Le projet d'évolution et de révision du plan de zonage se présente ainsi :

PLU EN VIGUEUR
(extrait du plan de zonage)



PROJET DE REVISION DU PLU
(extrait du projet de zonage)



- 1 AU-b et 1 AU bb : Ces secteurs sont occupés partiellement ou totalement, mais la situation des équipements est telle que l'accroissement de population créée par une restructuration urbaine n'est pas supportable en l'état et demande un renforcement des réseaux.

Zones Agricoles (A)

- A** : Secteur agricole comportant des parcelles actuellement cultivées, ou en friches abandonnées qui possèdent des potentialités agricoles
- Aa** : Espace agricole où les extensions sont autorisées
- Ap** : Espace agricole à protéger pour des raisons paysagères et/ou de protection des périmètres de captage

On rappellera qu'un classement en zone agricole est systématiquement annulé lorsqu'il apparaît incohérent au regard de la situation concrète de la parcelle et de son environnement, notamment lorsque la parcelle construite s'insère dans un tissu déjà urbanisé ou lorsqu'aucune vocation agricole pertinente ne se dégage et que le choix de zonage ne se justifie pas. (TA Toulouse, 13 mars 2025, n° 2201927 ; CAA Bordeaux, 20 juin 2023, n° 21BX03360)

Au terme de cette dernière décision la Cour d'Appel a rappelé le principe selon lequel :
« Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. S'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

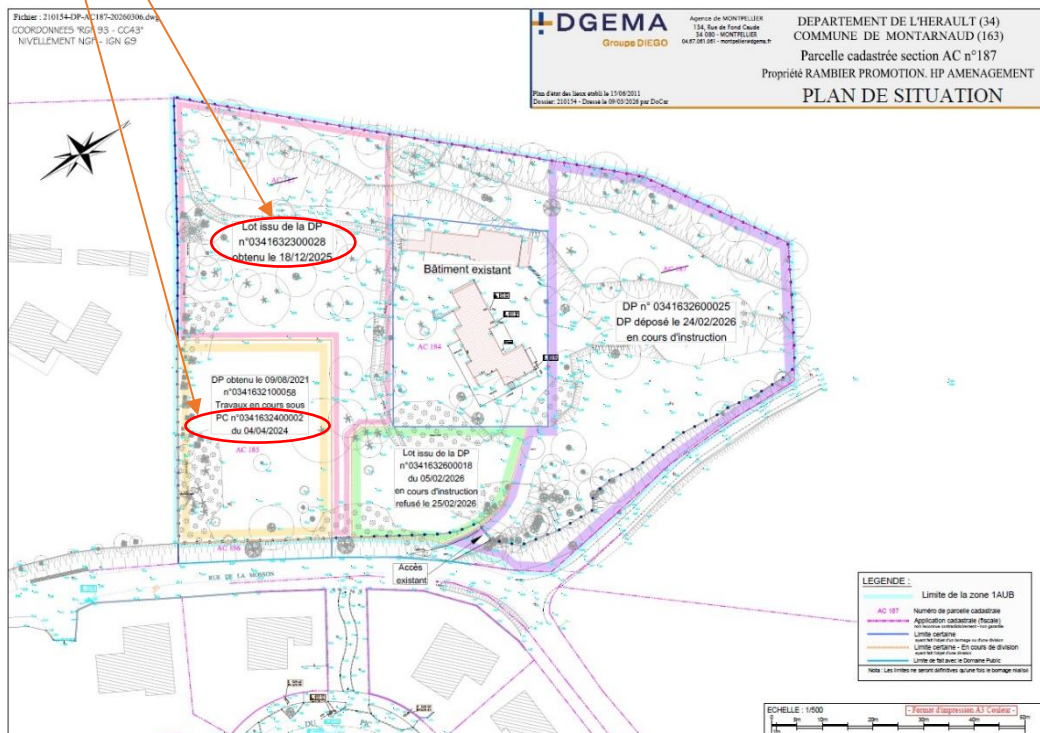
4. Il ressort des pièces du dossier que la parcelle en litige, d'une surface de 1 824 m², se situe en continuité immédiate, au nord et à l'est, de parcelles bâties classées en zone U11 du plan local d'urbanisme intercommunal. **Il ne ressort par ailleurs pas des pièces du dossier que cette parcelle, qui forme une partie du jardin entourant la maison d'habitation de M. B..., serait exploitée ou présenterait un potentiel agricole.** Il ressort également des pièces du dossier que si la parcelle en litige s'ouvre, au sud et à l'ouest, sur de vastes espaces agricoles, elle en est séparée par un fossé d'évacuation des eaux traitées de la station d'épuration de la commune de Marsilly. La circonstance que la parcelle en litige était déjà classée en zone agricole dans le précédent plan local d'urbanisme est également sans incidence sur le bien-fondé de son classement en zone

agricole du plan local d'urbanisme intercommunal. Dans ces conditions, en classant la parcelle cadastrée section ZM n° 1869 en zone agricole du plan local d'urbanisme intercommunal, la communauté d'agglomération de La Rochelle a entaché la délibération attaquée d'une erreur manifeste d'appréciation. »

La censure peut également résulter d'une erreur de fait lorsque le classement repose sur une qualification inexacte de l'état d'exploitation ou de culture des parcelles, la juridiction relevant alors une discordance entre la qualification retenue par le règlement et la réalité des terrains. (CAA Nantes, 18 avr. 2023, n° 22NT00749)

Pour l'espèce, au-delà de se trouver dans un périmètre déjà fortement urbanisé et sans aucune exploitation ou potentiel d'exploitation agricole, la parcelle AC187 s'avère être actuellement grevée de deux autorisations d'urbanisme ouvrant droit à construire :

- Une DP
- Un permis de construire purgé.



En effet, par décision du 09/08/2021, la commune a autorisé sur cette même parcelle une Déclaration préalable de travaux en vue de construire, sous le n° DP0341632100058. (Pièce n°1)

A la suite des travaux d'aménagement et de viabilisation, un permis de construire a été autorisé sous le n° PC0341632400002 le 04/04/2024.

Or ces travaux de construction sont en cours de réalisation !!!

Ainsi, en l'état de la modification projetée le pétitionnaire se retrouvera avec une construction parfaitement en règle mais qui en cas de revente sera considérée comme étant en zone agricole ce qui annihile une grande partie de sa valeur mais aussi et surtout toute possibilité d'extension.

En outre, par décision du Tribunal administratif en date du 20/11/2025, la Mairie de Montarnaud a été condamné à délivrer à la société HP AMENAGEMENT une Déclaration Préalable de travaux en vue de construire. (Pièce n°2)

C'est ainsi qu'une autorisation a été délivrée par la commune sous le n° DP 0341632100058 le 18/12/2025. (Pièce n°3)

Enfin, deux autres autorisations d'urbanisme ont été déposés sous le n° DP 0341632600018 en date du 05/02/2026 et sous le n° DP 0341632600025 le 24/02/2026.

Il s'évince de ce qui précède que la situation actuelle des lieux mais aussi l'absence de potentiel agricole de la parcelle en cause font échec à son classement en zone agricole.

C'est pourquoi ma cliente ne peut que s'opposer à la modification du plan de zonage et sollicite le maintien de sa parcelle AC187 dans l'enveloppe urbaine du PLU.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Bien à vous.

Sylvain ALET

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a smaller signature below it.



DECLARATION PREALABLE DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Déclaration Préalable déposée le 18/06/2021 Et complétée le 15/07/2021 Date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 22/06/2021		Dossier n° : DP 034 163 21C0058	
Par :	RAMBIER AMENAGEMENT	Emprise au sol :	/
Demeurant à :	232 Avenue des Moulins 34184 MONTPELLIER	Surface de plancher :	/
Représenté par :	Monsieur Henri-Pierre RAMBIER	Nb de logements :	/
Pour :	Division parcellaire avec détachement d'un lot à bâtir et un reliquat bâti		
Sur un terrain sis à :	RUE DE LA MOSSON 34570 MONTARNAUD		
Réf cadastrale :	Section AC Parcelle 78	Destination	Division parcellaire

Le Maire de la commune de MONTARNAUD,

- Vu** la demande susvisée ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421- I et suivants et R 421 – I 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 **IAUb** du document d'urbanisme en vigueur ;
- Vu** l'avis Favorable avec réserve de la Coopérative d'électricité de Saint Martin de Londres en date du 01/07/2021 ;
- Vu** l'avis Favorable avec réserve du Service Assainissement Communauté de communes Vallée de l'Hérault en date du 21/07/2021 ;
- Vu** l'avis Favorable de la SAUR Secteur Orb en date du 22/07/2021 ;
- Vu** l'arrêté en date du 12 juin 2020, portant délégation de signature à Madame Frédérique TUFFERY, dans le domaine relevant de l'urbanisme ;

Considérant que l'alinéa 6-1-2 du titre I du règlement du PLU et l'article 3-IAU dispose que les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Considérant que la rue de la Mosson présente une largeur de chaussée très réduite ; qu'elle ne peut accueillir qu'un trafic routier très restreint ;

Considérant qu'aucuns travaux d'élargissement de cette voirie n'est prévu ;

Considérant que le projet consiste à détacher un lot à bâtir d'une propriété bâtie existante ; que cette opération ne peut être admise qu'à la condition que le lot à bâtir ne reçoive qu'un seul logement afin de ne pas accroître, au-delà de sa capacité, le trafic routier sur la rue de la Mosson dont les dimensions et caractéristiques ne permettent pas d'accueillir un flux de véhicules plus important ;

Considérant que l'alinéa 6-1-7 du titre I du règlement du PLU impose la réalisation, par logement, et sur la parcelle d'emprise de l'opération, de deux emplacements de stationnement non clos et ouverts sur la voie publique d'une dimension minimale de 2,50 m X 5 m chacune ;

Considérant que le projet ne matérialise pas les emplacements de stationnement à créer et représente un accès d'une largeur de 4 m, largeur insuffisante pour permettre la réalisation d'au moins deux emplacements de stationnement non clos et ouverts sur la rue de la Mosson ; qu'il peut toutefois y être remédié par l'inscription d'une prescription dans l'arrêté ;

ARRETE

ARTICLE 1 : La déclaration préalable fait l'objet d'une décision de **NON OPPOSITION** pour le projet décrit dans la déclaration susvisée **sous réserve du strict respect des prescriptions énoncées dans les articles suivants.**

ARTICLE 2 : L'opération ne pourra avoir pour effet d'accroître le trafic routier sur la rue de la Mosson que de façon très marginale compte tenu des caractéristiques techniques et dimensionnelles très réduites de cette voie. A cet effet, le nombre de logements à créer est limité à 1 maximum.

ARTICLE 3 : L'opération devra permettre la réalisation d'au moins deux stationnements non clos et ouverts sur la rue de la Mosson. Il est rappelé que les stationnements en enfilade (l'un derrière l'autre) ne satisfont pas à cette exigence, seul le stationnement directement ouvert et accessible depuis la voie publique pouvant être comptabilisé.

ARTICLE 4 : Le terrain du projet est concerné par une obligation légale de débroussaillage au titre du code forestier et de l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2013-03-02999 du 11/03/2013. Ainsi, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires et à la charge du propriétaire du terrain. Ils doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 : Les prescriptions émises par la Coopérative d'électricité de Saint Martin de Londres dans son avis du 01/07/2021 ci-annexé devront être strictement respectées. A savoir que la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 12 kVA monophasé.

ARTICLE 6 : Les prescriptions émises par le Service Assainissement de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault dans son avis du 21/07/2021 ci-annexé devront être strictement respectées.

ARTICLE 7 : A la fin des travaux susvisés, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) devra être déposée en 3 exemplaires en Mairie de **MONTARNAUD**.



A MONTARNAUD, le 09/08/2021,
Le Maire de MONTARNAUD,
Par délégation,
Madame Frédérique TUFFERY

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 ;
- a) si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- b) 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 ;
- c) 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 21/07/2021

Affaire suivie par Julien BERQUET
NIRéf. : L2107_5146EAU

Dossier n° DP 034 163 21 00058 déposé le 18/06/2021 - MONTARNAUD
Sur un terrain : RUE DE LA MOSSON
Référence cadastrale : AC 78
Nature des travaux : Division parcellaire avec détachement d'un lot à bâtir et un reliquat bâti
Retour à : AC

AVIS ASSAINISSEMENT FAVORABLE SOUS RESERVES

Vu la demande d'autorisation d'urbanisme n° DP 034 163 21 00058 déposée en Mairie de MONTARNAUD, le 18/06/2021 et formulée par RAMBIER AMENAGEMENT immatriculée sous le SIRET n° 38766450100039 et représentée par Monsieur Henri-Pierre RAMBIER concernant le projet susvisé ;

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 les réseaux publics d'assainissement du projet énoncé ci-dessus ;

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

Vu la délibération du 14 décembre 2020 de la Communauté de communes Vallée d'Hérault instituant la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) et fixant les montants ;

Le projet déposé par le pétitionnaire prévoit la division de parcelle AC 78 en un lot à bâtir de 1200 m² et un reliquat bâti.

Sous réserves des droits des tiers, j'atteste qu'il n'existe pas de réseau d'assainissement rue de la Mosson. Le pétitionnaire pourra se raccorder rue du Pic Saint Loup via une servitude de passage sur la parcelle AC 88, conformément aux dispositions édictées par l'article V-2 du Règlement de Service Assainissement Collectif en vigueur.

En effet, le projet devra disposer de son propre branchement d'assainissement positionné en limite du domaine public. En fonction de la topographie du terrain, de l'implantation des réseaux en partie privative, de l'éloignement du réseau collectif, un pompage des effluents pourrait être nécessaire en partie privative avant raccordement au réseau collectif d'assainissement. Cette installation privative serait à réaliser par le pétitionnaire à sa charge financière.

Le pétitionnaire devra contacter la SAUR (tél : 04.34.20.30.01) guichet unique pour la demande d'établissement des branchements. La CCVH établira le devis de raccordement au réseau d'assainissement.

Les travaux d'assainissement en domaine public seront réalisés par le Service des Eaux de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ou par la SAUR aux frais exclusifs du pétitionnaire des travaux. Le pétitionnaire devra fournir les attestations des servitudes créées et les attestations de propriétés avant le commencement des travaux.

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 logement créé sera exigible au moment du raccordement effectif.

En conséquence, j'émet un avis favorable sous réserves de l'obtention des servitudes de passage de réseau.

Le Directeur du Service des Eaux

Jérôme Dubost

Document signé électroniquement par

Le Directeur du Service des Eaux

Jérôme DUBOST





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

Service Technique

**MAIRIE
HÔTEL DE VILLE
34570 MONTARNAUD**

St Gély du Fesc, le 01 juillet 2021

Objet : Demande de Autorisation d'Urbanisme (AU)
MONTARNAUD, la parcelle N° AC78

V/ Réf : DP03416321C0058

Madame, Monsieur Le Maire,

En réponse à votre demande d'information pour l'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme, parvenue en nos services le 24/06/2021, nous vous informons que la parcelle N° AC78 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 (Puissance par défaut) dans les conditions suivantes :

Le raccordement peut être réalisé à partir du réseau Basse Tension existant, issu du poste de transformation VILLAGE par simple branchement (selon décret 2007-1280 du 28 Aout 2007).

Une contribution sera versée par le pétitionnaire à la CESML.

Remarque :

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

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, Madame, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Cadre Technique,
Julien GARCIA



Secteur Cévennes Pic St Loup
 Chemin de Grabels
 LES MATELLES
 ☎ 04.34.20.30.01.
 Ou 04.67.66.67.50

Date : 22 juillet 2021

Destinataire : C.C.V.H.
 Service Urbanisme
 34 150 GIGNAC

Nom du rédacteur : A.ARNAL

Objet / Références de l'affaire ou de l'exploitation : demande autorisation urbanisme

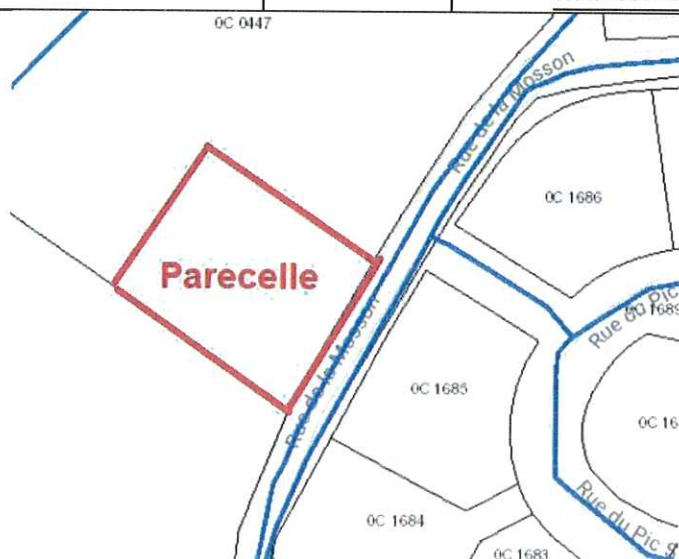
BORDEREAU D'ENVOI DE DOCUMENTS

<u>Transmission par</u>		<u>Transmis pour :</u>		
<input type="checkbox"/> liaison interne	<input checked="" type="checkbox"/> poste	<input type="checkbox"/> commentaire	<input type="checkbox"/> approbation	<input type="checkbox"/> suite à donner
<input type="checkbox"/> fax	<input type="checkbox"/> en main propre	<input type="checkbox"/> dossier	<input type="checkbox"/> diffusion	<input type="checkbox"/> information
		<input checked="" type="checkbox"/> en retour	<input type="checkbox"/> notification	<input type="checkbox"/> (autres).....

<u>Désignation</u>	<u>Observations</u>
DP 034 163 21 00058 à MONTARNAUD	Parcelle rattachable au réseau AEP rue de la mosson

<u>Commentaires ou observation générale</u>

<u>Accusé de réception</u>		
	<u>Date</u>	<u>Nom du signataire</u> -S. RAYNAUD SAUR Direction Régionale Languedoc Roussillon Secteur Cévennes Pic Saint Loup 730 route de Montpellier - 34270 LES MATELLES



TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER

N°2304985

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOCIÉTÉ HP AMENAGEMENT

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Nicolas Huchot
Rapporteur

2

Le tribunal administratif de Montpellier

Mme Amélie Gavalda
Rapporteuse publique

(1^{ère} chambre)

Audience du 6 novembre 2025
Décision du 20 novembre 2025

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 29 août 2023 et le 6 novembre 2023, la société HP Aménagement, représentée par Me Alet, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 3 juillet 2023 par lequel le maire de la commune de Montarnaud a retiré une décision de non opposition à déclaration préalable et s'est opposé à cette même déclaration préalable pour une division de la parcelle cadastrée section AC n°187 ;

2°) d'enjoindre au maire de la commune de Montarnaud de délivrer une décision de non-opposition dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Montarnaud la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que l'arrêté :

- est entaché d'une erreur de droit quant au motif tenant à l'insuffisance de la ressource en eau potable fondé sur l'article 4-1AU du règlement du plan local d'urbanisme et l'article L. 111- 11 du code de l'urbanisme ;
- est entaché d'une erreur de fait et d'appréciation quant au motif tenant à l'exposition au risque feu de forêt en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;
- est entaché d'une erreur de droit quant au motif tenant à l'insuffisance de la voie de desserte existante en application de l'article 6-1-2 des dispositions générales du règlement et de l'article 3 de la zone 1AU de ce même règlement.

Par un mémoire en défense, enregistré le 25 septembre 2023, la commune de Montarnaud, représentée par la Selarl Valette-Berthelsen, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge de la société HP Aménagement au titre de l'article L. 761-1 code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les moyens soulevés ne sont pas fondés ;
- s'agissant du motif tenant à l'insuffisance du réseau d'eau potable, il pourrait également se fonder sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, en procédant si besoin à une substitution de motif ;
- s'agissant du motif tenant à l'insuffisance de la voie de desserte, l'arrêté pouvait également se fonder sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Huchot ;
- les conclusions de Mme Gavalda, rapporteure publique ;
- les observations de Me Alet, représentant la société HP Aménagement ;
- et les observations de Me Vidal, représentant la commune de Montarnaud.

Considérant ce qui suit :

1. Le 9 mars 2023, la société HP Aménagement a déposé un dossier de déclaration préalable auprès des services de la commune de Montarnaud pour une division parcellaire de la parcelle cadastrée section AC n°187 en vue de construire. Par une décision notifiée le 18 avril 2023, le maire de la commune de Montarnaud s'est opposé à cette déclaration préalable. Par un arrêté du 3 juillet 2023, le maire de la commune a procédé au retrait de la décision implicite de non opposition née le 9 avril 2023 et s'est expressément opposé à la déclaration préalable. Par sa requête, la société HP Aménagement demande l'annulation de l'arrêté du 3 juillet 2023.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau (...) sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. / Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. / (...)* ». Il résulte de ces dispositions qu'une division en vue de construire doit être refusée lorsque, d'une part, des travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou

d'électricité sont nécessaires à la desserte du projet et, d'autre part, que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, après avoir, le cas échéant, accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation.

3. Aux termes de l'article 4 de la zone 1AU du règlement du plan local d'urbanisme de Montarnaud relatif à la desserte en eau potable : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes. (...)* ».

4. Il est constant que le réseau d'eau potable passe au droit du projet ainsi qu'il en résulte de l'avis du gestionnaire rendu le 29 mars 2023. Si la commune soutient que cet avis est défavorable, celui-ci indique seulement : « avis défavorable sous réserve des volumes disponibles à la CCVH (communauté de communes Vallée de l'Hérault) lors de la délivrance du permis de construire. ». Par ailleurs, si l'insuffisance des volumes d'eau potable disponible peut fonder une opposition de déclaration préalable ou un permis de construire, la commune de Montarnaud ne peut se borner, comme elle le fait, à soutenir être dans l'impossibilité de préciser dans quel délai pourraient être réalisés les travaux permettant d'augmenter la ressource en eau potable sans justifier des informations sur lesquelles elle se base ou des démarches accomplies pour recueillir les indications nécessaires à son appréciation quant à la nature de ces travaux et au délai de réalisation. Par ailleurs, ainsi qu'en justifie la société requérante et contrairement à ce que soutient la commune, la capacité insuffisante du réseau d'eau potable n'a pas été opposée pour 23 autres permis de construire en vue de la construction de logement délivrés au cours de l'année 2023 sur la seule commune de Montarnaud. Enfin, le projet en litige porte seulement sur une division parcellaire en vue de construire, si bien que, ainsi que l'indique le gestionnaire du réseau d'eau potable, la capacité du réseau d'eau est susceptible d'évoluer lors du dépôt ultérieur du permis de construire. Dans ces conditions, le motif tenant à l'insuffisance du réseau d'eau potable, pris en application de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, de l'article 4-1AU du règlement du plan local d'urbanisme ou même de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme comme le sollicite la commune, ne pouvait fonder l'arrêté en litige.

5. En deuxième lieu, d'une part, aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ». Il appartient à l'autorité administrative et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si les risques d'atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique justifient un refus de permis de construire ou l'édiction de prescriptions spéciales, de tenir compte de la probabilité de réalisation de ces risques et de la gravité de leurs conséquences, s'ils se réalisent. L'autorité administrative compétente dispose également, sans jamais y être tenue, de la faculté d'accorder le permis de construire ou de ne pas s'opposer à la déclaration préalable en assortissant sa décision de prescriptions spéciales qui, entraînant des modifications sur des points précis et limités et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet, ont pour effet d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont l'administration est chargée d'assurer le respect. Le pétitionnaire auquel est opposée une décision de refus de permis de construire ou d'opposition à déclaration préalable ne peut utilement se prévaloir devant le juge de l'excès de pouvoir de ce que l'autorité administrative compétente aurait dû lui délivrer l'autorisation sollicitée en l'assortissant de prescriptions spéciales.

6. D'autre part, il résulte des dispositions du code de l'urbanisme que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions,

doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière. Il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité ou de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, un projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

7. Le deuxième motif d'opposition à déclaration préalable repose sur le risque de feu de forêt auquel est soumis la division parcellaire en litige. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que la partie à diviser de la parcelle AC 187 est concernée dans une très grande majorité par un aléa très faible répertorié sur le porter à connaissance d'octobre 2021 et que la zone constructible y est entièrement incluse. Seule la partie en fond de parcelle est concernée par un aléa fort, laquelle est néanmoins majoritairement affectée par une zone non aedificandi si bien que cet espace ne recevra aucune construction. Au demeurant, le projet en litige concerne seulement une division parcellaire et il ne ressort pas des pièces du dossier que le permis de construire à déposer ultérieurement ne pourrait prévoir des dispositifs de nature à réduire ce risque soit dès la demande soit à titre de prescriptions. Par suite, le motif tenant à l'exposition au risque de feu de forêt sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ne pouvait fonder la décision en litige.

8. En troisième lieu, aux termes de l'article 6-1-2 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme : « *1- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée existante ou à créer. / 2- Toute voie privée ou publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères. Notamment, si ces voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules précités puissent faire demi-tour. / 3- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elles doivent desservir. (...)* ». Et aux termes de l'article 3 de ce même règlement pour la zone 1AU : « *Les voies et passages, publics ou privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, et de brancardage, etc(...). / Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. (...)* ». Ces dispositions n'ont pas pour objet de définir les conditions de constructibilité des terrains situés en zone 1AU si bien que les voies existantes doivent seulement être adaptées à la nature du projet.

9. Il ressort des pièces du dossier que le projet est directement desservi par la rue de la Mosson qui est à double sens et si celle-ci ne présente qu'une largeur d'enrobé d'un peu plus de trois mètres, il résulte toutefois des pièces du dossier, et en particulier des photographies produites par la commune, que la rue présente des accotements empruntables pour les véhicules. Au demeurant, le projet ultérieur de construction, n'impliquera qu'un ajout très modéré de circulation sur cette rue ne desservant que de rares maisons d'habitation. Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier que cette voie ne pourrait être empruntée par les véhicules du service départemental d'incendie et de secours. Dans ces conditions, le motif tenant à l'insuffisance de la voie de desserte, pris sur le fondement des articles 6-1-2 et 3-1AU du règlement du plan local d'urbanisme ou le cas échéant sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, ne pouvait fonder la décision en litige.

10. Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté du 3 juillet 2023 portant opposition à déclaration préalable doit être annulé.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

11. Eu égard à ses motifs d'annulation, l'exécution du présent jugement implique nécessairement que le maire de la commune de Montarnaud délivre à la société HP Aménagement une décision de non-opposition à déclaration préalable. Il y a lieu d'enjoindre au maire d'y procéder dans le délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement.

Sur les frais liés au litige :

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la société HP Aménagement, qui n'a pas la qualité de partie perdante, verse à la commune de Montarnaud la somme qu'elle réclame au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. En revanche, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Montarnaud le versement à la société HP Aménagement d'une somme de 1 500 euros sur le fondement de ces mêmes dispositions.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 3 juillet 2023 par lequel le maire de la commune de Montarnaud a retiré une décision de non opposition à déclaration préalable et s'est opposé à cette même déclaration préalable déposée par la société HP Aménagement pour une division de la parcelle cadastrée section AC n°187 est annulé.

Article 2 : Il y a lieu d'enjoindre au maire de la commune de Montarnaud de délivrer à la société HP Aménagement une décision de non opposition à déclaration préalable pour le projet sollicité, dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

Article 3 : La commune de Montarnaud versera la somme de 1 500 euros à la société HP Aménagement au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Montarnaud au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société HP Aménagement et à la commune de Montarnaud.

Délibéré après l'audience du 6 novembre 2025, à laquelle siégeaient :

Mme Fabienne Corneloup, présidente,
Mme Michelle Couégnat, première conseillère,
M. Nicolas Huchot, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 novembre 2025.

Le rapporteur,

N. Huchot

La présidente,

F. Corneloup

La greffière,

M. Chouart

La République mande et ordonne au préfet de l'Hérault en ce qui le concerne, ou à tous commissaires de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Montpellier le 20 novembre 2025,

La greffière,

M. Chouart



AA 209 609 9011 1



3

**DECLARATION PREALABLE DELIVREE
PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Déclaration Préalable déposée le 09/03/2023		Dossier n° : DP 034 163 23 00028	
Date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt : 15/03/2023			
Par :	HP AMENAGEMENT	Emprise au sol :	/
Demeurant à :	232 Avenue des Moulins 34184 MONTPELLIER	Surface de plancher :	/
Représenté par :	Monsieur Henri-Pierre RAMBIER	Nb de logements :	/
Pour :	Division en vue de bâtir		
Sur un terrain sis à :	7 RUE DE LA MOSSON 34570 MONTARNAUD		
Réf cadastrale :	Parcelle AC 187 issue de AC 78	Destination	Division parcellaire

Le Maire de la commune de MONTARNAUD,

- Vu** la demande susvisée ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-I et suivants et R 421-I et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 juillet 2008 dont la dernière modification date du 27 septembre 2018 ;
- Vu** l'arrêté du 29 juin 2023, portant délégation de signature à Madame Frédérique TUFFERY, dans le domaine relevant de l'urbanisme ;
- Vu** la situation du projet, en zone **IAUb** du document d'urbanisme en vigueur ;
- Vu** l'avis Favorable avec réserve de la Coopérative d'électricité de Saint Martin de Londres en date du 20/03/2023, ci-annexé ;
- Vu** l'avis Favorable avec réserve du Service Assainissement Communauté de communes Vallée de l'Hérault du 11/04/2023, ci-annexé ;
- Vu** l'avis défavorable de la SAUR du 29/03/2023, ci-joint annexé ;
- Vu** l'arrêté du 03/07/2023 de retrait de la décision de non opposition tacite à la déclaration préalable et d'opposition à cette déclaration préalable ;
- Vu** le jugement du Tribunal Administratif de Montpellier du 20/11/2025 prononçant l'annulation de cet arrêté et enjoignant au Maire de la Commune de délivrer une décision de non opposition à déclaration préalable pour le projet sollicité, dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement ;
- Vu** la requête en appel déposée le 17/12/2025 par la Commune de Montarnaud devant la cour administrative d'appel de Toulouse sollicitant l'annulation de ce jugement en toutes ses branches ;

Considérant que le jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 20/11/2025 n'est pas définitif du fait de l'appel formé par la Commune ;

Considérant toutefois que cet appel n'a pas d'effet suspensif ;

Considérant que le Tribunal Administratif de Montpellier a enjoint au Maire de Montarnaud de délivrer une décision de non opposition à déclaration préalable pour le projet sollicité ;

Considérant que le Maire de Montarnaud est donc tenu, en l'état, de délivrer un arrêté de non-opposition à la déclaration préalable déposée par la société HP AMENAGEMENT ;

ARRETE

ARTICLE 1 : La déclaration préalable susvisée fait l'objet d'une décision de **NON-OPPOSITION** pour le projet décrit dans la déclaration susvisée.

ARTICLE 2 : La décision de NON-OPPOSITION objet du présent arrêté, prise en application du jugement du 20/11/2025 du Tribunal Administratif de Montpellier précité, **NE REVET PAS UN CARACTERE DEFINITIF** tenant l'appel formé par la commune sur ce jugement. En cas d'annulation du jugement précité, le Maire de la Commune Montarnaud dispose de la faculté de retirer cette décision de NON-OPPOSITION ;

ARTICLE 3 : Le terrain du projet est concerné par une obligation légale de débroussaillage au titre du code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2025-04-15800 du 08/04/2025. Ainsi, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires et à la charge du propriétaire du terrain. Ils doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 4 : Les prescriptions émises par l'avis de la Coopérative d'électricité de Saint-Martin de Londres devront être strictement respectées. A savoir que la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 12 kVA monophasé.

ARTICLE 5 : Les prescriptions émises par l'avis du Service Assainissement de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ci-joint annexé devront être strictement respectées et notamment la prise en charge financière de l'extension d'environ 35 ml du réseau d'assainissement.

ARTICLE 6 : A la fin des travaux susvisés, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) devra être déposée en 3 exemplaires en Mairie de **MONTARNAUD**.

A MONTARNAUD, le 18/12/2025
Le Maire de MONTARNAUD,
Par délégation
Madame Frédérique TUFFERY



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

DP 034 163 23 00028

- 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 <http://www.service-public.gouv.fr/>) ;
- * 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 ;
- a) si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- b) 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 ;
- c) 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'enseulement, 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. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site <http://www.telerecours.fr>

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux, dans le délai d'UN MOIS à compter de sa notification, 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 (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Attention : cette démarche NE prolonge PAS le délai du recours contentieux de DEUX MOIS ci-dessus rappelé.

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.



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

SERVICE TECHNIQUE

**Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
34570 MONTARNAUD**

St Gély du Fesc, le 20 mars 2023

N/Réf : JGa/JW

Objet : Demande : Division Parcelaire n° DP 034 163 23 00028
Date de réception : 16/03/2023

Réf. Cadastres : **AC 187**
Commune : 34570 MONTARNAUD

Monsieur Le Maire,

En réponse à votre demande d'information pour l'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme désignée en objet, nous vous informons que le terrain assiette de l'opération, peut être desservi à ce jour en énergie électrique, sous réserve des autorisations administratives et de passage dans les conditions suivantes :

- ❖ Le raccordement pourra être réalisé par simple branchement (selon décret 2007-1280 du 28/08/2007).

Une contribution sera versée par le Pétitionnaire à la CESML.

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.

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, Madame La Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Cadre Technique,
Julien GARCIA

Gignac, le 11/04/2023

Affaire suivie par Julien BERQUET
N/Réf. : L2304_8617

Dossier n° DP 034 163 23 00028 déposé le 09/03/2023 - MONTARNAUD
Sur un terrain : RUE DE LA MOSSON
Référence cadastrale : AC 187
Nature des travaux : Division parcellaire en vue de construire
Retour à : YB

AVIS ASSAINISSEMENT FAVORABLE SOUS RESERVES

Vu la demande d'autorisation d'urbanisme n° DP 034 163 23 00028 déposée en Mairie de MONTARNAUD, le 09/03/2023 et formulée par H.P. AMENAGEMENT immatriculée sous le SIRET n° 48258424000014 et représentée par Monsieur Henri-Pierre RAMBIER concernant le projet susvisé ;

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 ;

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

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

Vu la délibération du 12 décembre 2022 de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault modifiant le barème de la PFAC ;

Le projet déposé par les pétitionnaires prévoit la division de la parcelle AC 187 en 2 lots dont un à bâtir.

J'atteste que le projet pourra être raccordé au réseau d'assainissement présent rue du Pic Saint-Loup. Le réseau d'assainissement se trouve à approximativement à 35 ml du projet.

J'atteste que le projet pourra être raccordé sous réserves de la prise en charge financière de l'extension du réseau d'assainissement et sous réserves de l'accord du gestionnaire de voirie.

Le projet devra disposer de son propre branchement d'assainissement positionné en limite du domaine public. En fonction de la topographie du terrain, de l'implantation des réseaux en partie privative, de l'éloignement du réseau collectif, un pompage des effluents pourrait être nécessaire en partie privative avant raccordement au réseau collectif d'assainissement. Cette installation privative serait à réaliser par le pétitionnaire à sa charge financière.

Le pétitionnaire devra contacter la **SAUR (tél : 04.34.20.30.01)** guichet unique pour la demande d'établissement des branchements. Le Service des Eaux de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault établira le devis de raccordement au réseau d'assainissement. Les travaux d'assainissement en domaine public seront réalisés par le Service des Eaux de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ou par la SAUR aux frais exclusifs du pétitionnaire des travaux.

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

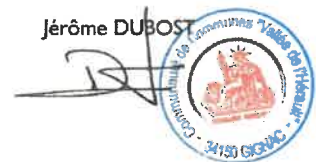
Je vous demande de transmettre le présent avis aux pétitionnaires et de leur indiquer que la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) sera exigible au moment du raccordement effectif.

En conséquence, j'émet un avis favorable sous réserves de la prise en charge de l'extension de réseau et sous réserves de l'accord du gestionnaire de voirie.

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

2 PARC D'ACTIVITÉS DE CAMALCÉ
34150 GIGNAC

N/Ref : **DP 034 163 23 00028**

Le 29/03/2023

Date de réception de la demande : **16/03/2023**

Date d'envoi de la réponse : **29/03/2023**

Adresse du projet : **RUE DE LA MOSSON 34570**

MONTARNAUD

Parcelle(s) cadastrale(s) : **000AC0187**

Objet : **Déclaration préalable - Eau potable**

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « DP 034 163 23 00028 ».

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 : **Défavorable.**

Observations générales :

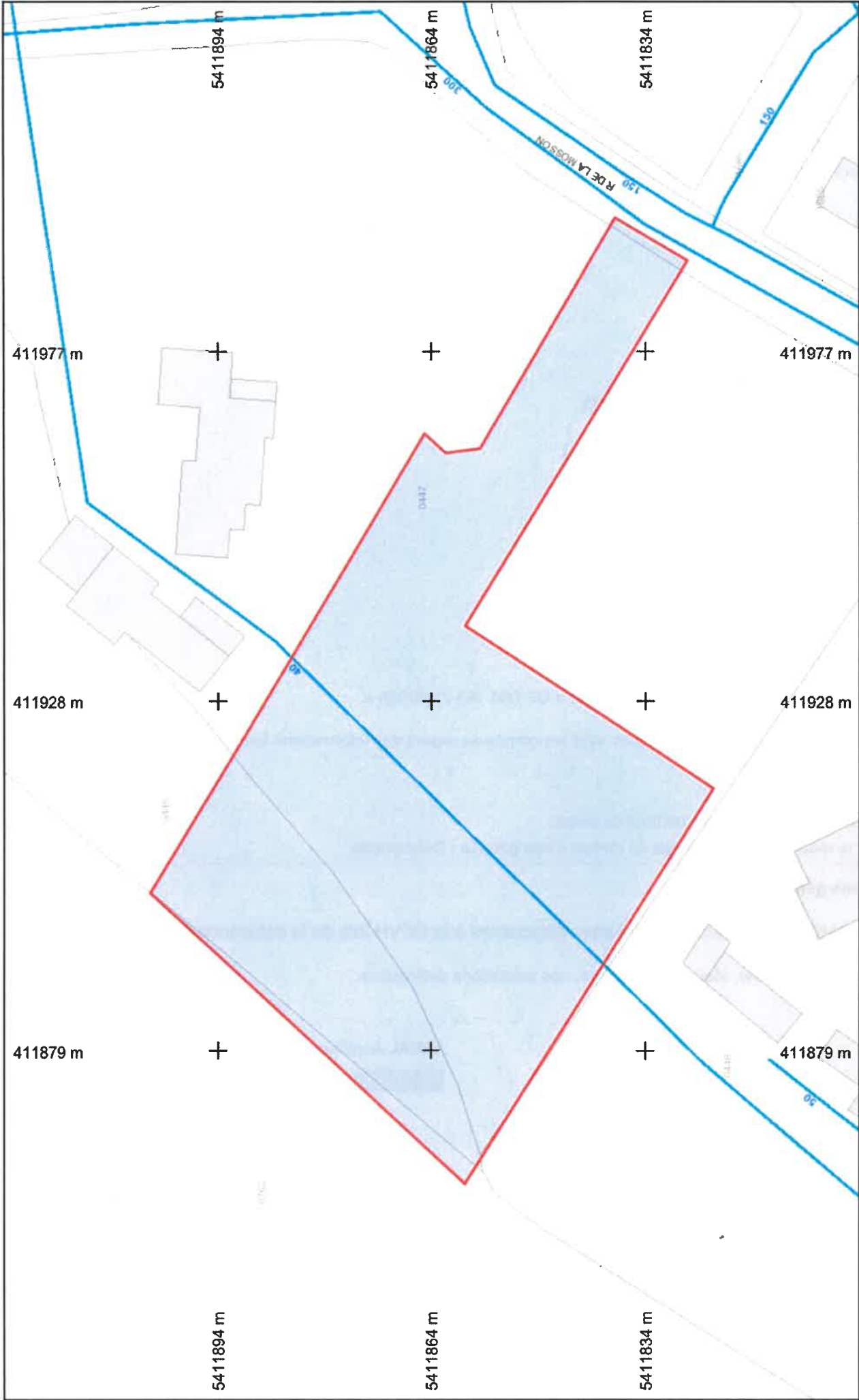
Avis défavorable sous réserve des volumes disponibles à la CCVH lors de la délivrance du PC

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

ARNAL Aurélien

 **Sogelink**





Échelle : 1:500 — Plan généré le : 17/03/2023 - 06:47:36
Numéro de consultation : null
Adresse : RUE DE LA MOISSON
34570 MONTARNAUD

Légende :
Voir page annexe

Format d'impression : A4 Paysage
Classe de précision 'C' si non renseignée sur réseau

