



## **ARRÊTÉ**

### **de non-opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de CLERMONT L'HERAULT**

#### **Le Maire de la Commune de CLERMONT L'HERAULT**

VU la déclaration préalable présentée le 03/06/2024 par Madame GINOUVES Monique,

VU l'objet de la déclaration :

- pour création de 2 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé Chemin des Servieres à CLERMONT L'HERAULT (34800)

VU le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 06/03/2024,

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur des Servières, annexées au PLU applicable,

Vu le Programme d'Aménagement d'ensemble (PAE) des quartiers des Servières et de l'Arnet Haut, approuvé le 07/12/2004 et modifié le 26/06/2012,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de CCC - Service Eau et Assainissement en date du 10/06/2024

Vu l'avis Favorable de GRT gaz Pôle Exploitation Rhône Méditerranée Equipe Travaux Tiers et Urbanisme en date du 26/06/2024

Vu l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault (UDAP) en date du 05/06/2024

Vu la consultation d'Enedis - Accueil urbanisme en date du 06/06/2024, sans réponse à ce jour,

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

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

### **Article 2**

Tout nouveau dossier de permis de construire devra contenir une étude de levée de risques au regard de l'aléa feux de forêts fort à exceptionnel sur le secteur.

### **Article 3**

Les futurs aménagements et constructions devront être compatibles avec les dispositions de l'OAP des Servières.

### **Article 4**

Conformément à l'avis de GRT-GAZ ci-joint, les futures constructions devront, dans la mesure du possible, respecter un recul de 30 mètres de la conduite de gaz située au nord de l'opération, sous le chemin des Servières.

### **Article 5**

Les prescriptions émises par l'UDAP dans son avis ci-joint, seront impérativement respectées pour les futures constructions, à savoir :

- Dans ce site protégé, pour l'ensemble des lots, seules les finitions grattées fin ou talochées sont autorisées pour les enduits avec un aspect lisse et mat. Les autres finitions seront proscrites (projeté à la truelle, rustique, rustique écrasé, tyrolien écrasé). Le blanc et les couleurs trop claires ou trop vives sont à exclure, les couleurs doivent être choisies dans le ton des pierres présentes sur le site. Les faitages principaux seront parallèles à la voirie.
- Les toitures seront traditionnelles à deux pans en tuiles canal. Les toitures terrasses pourront être admises seulement lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments et sur les seuls rez-de-chaussée.
- Pour les ouvertures et percements, il convient de respecter une nette prédominance des pleins sur les vides et des proportions verticales rectangulaires, exception faite pour les baies vitrées. La proportion des ouvertures visibles des voies publiques doit être essentiellement verticale. L'utilisation du PVC est à éviter.
- Les débords de toiture et les clôtures en PVC blanc sont proscrits. Les menuiseries encadrant les parties vitrées, les contrevents et les portes seront de préférence en bois ou à défaut en aluminium de teinte gris moyen ou gris coloré (l'utilisation du plastique blanc doit être proscrite car elle conduit le plus souvent à une regrettable banalisation de l'architecture des façades).
- Une attention particulière sera accordée aux clôtures, elles seront constituées soit d'un mur en bahut de 0,80m de hauteur en moyenne dans lequel les compteurs seront encastrés, éventuellement surmonté d'une grille en ferronnerie et doublée d'une haie vive, soit d'un simple grillage de teinte grise doublé d'une haie (voir la brochure sur les végétaux adaptés aux différents sols et situations et qui est disponible au CAUE de l'Hérault).

### **Article 6**

Les futures constructions seront obligatoirement raccordées à l'ensemble des réseaux publics existants à la charge exclusive des futurs pétitionnaires. Les travaux d'équipements et de viabilité du lot tel que définis dans le dossier, devront être réalisés en accord avec les services techniques et compagnies concessionnaires intéressés.

L'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Conformément à l'avis du Service Eau et Assainissement de la CCC, l'aménagement des lots devra tenir compte des servitudes de réseaux d'eau potable et d'eaux usées au bénéfice de la parcelle DB 62, traversant le terrain de la présente opération.

Les raccordements aux différents réseaux souterrains devront faire l'objet d'une demande d'autorisation par les concessionnaires. Ces raccordements devront être effectués dans la mesure du possible en tranchée unique.

## Article 7

Les futurs constructeurs devront s'acquitter, à la délivrance des permis de construire, de la Taxe d'Aménagement Départementale et de la Participation au Programme d'Aménagement d'Ensemble des quartiers de Servières et de l'Arnet Haut.

Ils pourront également être soumis à la redevance d'archéologie préventive.

CLERMONT L'HERAULT, le  
Le Maire,

19 JUL. 2024

  
Gérard BESSIERE



### Observation :

- La viabilisation des futurs lots sera soumise aux frais de branchements eau et assainissement ainsi qu'au paiement de la PFAC.
- La présente autorisation ne confère pas le droit de construire. Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire, qui sera soumise aux avis des concessionnaires des réseaux. La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) de la présente déclaration préalable devra être jointe à la demande de PC.
- Tout déplacement d'ouvrage (réseaux) ou toute création d'accès sur la voie publique sera à la charge du pétitionnaire, sous contrôle des concessionnaires des réseaux et du gestionnaire de la voie.
- Le Décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 d'application de la loi Grenelle 2 impose que tout travaux générant de nouveaux réseaux et (ou) des fouilles de plus de 40 cm de profondeur à proximité des canalisations et réseaux secs (**notamment la canalisation de transport de gaz située au nord de l'opération**) ou humides sur le domaine public ou le domaine privé accessible au public, soient déclarés auprès du guichet en ligne : construire sans détruire -[www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr), ceci afin, notamment, d'informer les exploitants de ces réseaux. Cette démarche s'effectue par une déclaration de projet de travaux (DT) avant exécution par le maître d'ouvrage et par une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) par l'exécuteur des travaux.

*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.

**Durée de validité de l'autorisation :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

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