

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de CLERMONT
L'HERAULT

DOSSIER : N° PC 034 079 24 C0028

Déposé le : 28/06/2024

Affichage Mairie le : 02/07/2024

Demandeur : Monsieur MERABET ADEL

Nature des travaux : **construction maison individuelle en R+1 avec piscine**

Sur un terrain sis à : FONTAINEBLEAU à

CLERMONT L'HERAULT (34800)

Référence(s) cadastrale(s) : **79 CL 401, 79 CL 441, 79 CL 47, 79 CL 48**

LR/AR 1A 204 594 6603 5

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de CLERMONT L'HERAULT

VU la demande de permis de construire présentée le 28/06/2024 par Monsieur MERABET ADEL,
VU l'objet de la demande

- pour un projet de construction maison individuelle en R+1 avec piscine ;
- sur un terrain situé FONTAINEBLEAU
- pour une surface de plancher créée de 186,04 m²;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

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

Vu le permis d'aménager n° PA 034079 23 C0005, pour la réalisation du lotissement « le Domaine de Fontainebleau II », délivré le 13/12/2023,

Vu l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault en date du 04/07/2024

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle en R+1 avec piscine sur le lot 1 du lotissement « le Domaine de Fontainebleau II »

Considérant que l'article IIAU-11 – « Généralités » du règlement du lotissement dispose : « Une servitude concerne la parcelle cadastrée CL 441 correspondant au Lot 01.

La servitude non altius tollendi est conventionnellement définie entre les parties comme une servitude interdisant l'édification de toutes sortes de constructions dont la hauteur dépasserait quatre mètres par rapport au point NGF le plus haut du terrain naturel (Parcelle CL 441), quelles qu'en soient la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non.

A ce jour le point NGF le plus haut du terrain naturel est l'altimétrie : +146,96m NGF.

Toutes constructions sur la parcelle cadastrée section CL numéro 441 devront être uniquement édifiées en rez-de-chaussée sans aucun étage.

Cette servitude est consentie à titre gratuit, réel et perpétuel.

VOIR COUPE DE PRINCIPE LOT 01 ci-annexé. »

Considérant que les pièces du dossier montrent que la construction est prévue en R+1 (1 étage sur rez-de-chaussée) d'une hauteur maximale d'environ 6,80m au-dessus du niveau du terrain naturel,

Considérant que l'article A-3 du règlement du lotissement dispose : « Sur chaque lot, la compensation des surfaces imperméabilisées se fera à la parcelle, donc à la charge de chaque acquéreur, dans le cadre du permis de construire, conformément aux dispositions du PLU et/ou de la MISE de l'Hérault - ratio de volume de compensation de 120 L / m² imperméabilisé)

Considérant que les pièces du dossier montrent que la surface imperméabilisée (habitation et piscine) est de 265,05 m², **nécessitant une rétention d'un volume de 265,05 x 0,12 = 31,8 m³**. Considérant que le projet prévoit une cuve de rétention des eaux pluviales de 10 m³.

Considérant que l'article IIAU-11 -4 « Clôtures » du règlement du lotissement dispose : « *Deux types de clôtures sont autorisées :*

-Type A / Mur hauteur 180 cm (enduit toutes faces) doublé d'une haie vive. (Clôture au niveau de l'accès des lots)

-Type B / Mur bahut hauteur 80 cm (enduit toutes faces) + grille à maille rigide 100 cm. Hauteur totale = 180 cm, l'ensemble doublé d'une haie vive (clôtures périmétriques des lots, hors accès)

-Type C / Grille à maille rigide de teinte verte obligatoire, hauteur total=180 cm ». (entrée du lotissement, à la charge de l'aménageur)

Considérant que le projet prévoit une clôture grillagée sur toutes les limites du lot (de type B), y compris l'accès au lot,

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ**.

CLERMONT L'HERAULT, le
Le Maire,

16 JUL. 2024


Gérard BESSIERE



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 - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

