

MAIRIE
de **VILLEMOUSTAUSOU**

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

Demande déposée le 15/03/2023 et complétée le 12/05/2023	
Demande affichée en mairie le : 17/03/2023	
Par :	Monsieur BOURREL Romain
Demeurant à :	3 Impasse de la Montagne Noire 11160 PEYRIAC MINERVOIS
Sur un terrain sis à :	Avenue René Cassin 11620 VILLEMOUSTAUSOU 429 CA 111 (Lot B)
Nature des Travaux :	Construction d'une maison d'habitation avec garage, piscine et clôtures

N° PC 011 429 23 D0005

ARRÊTÉS DU MAIRE
AC N°

2023 - 041

Le Maire de VILLEMOUSTAUSOU

VU la demande de permis de construire présentée le 15/03/2023 par Monsieur BOURREL Romain,

VU l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une maison d'habitation avec garage, piscine et clôtures ;
- Sur un terrain situé Avenue René Cassin ;
- Pour une surface de plancher créée de 181 m² ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3/11/2005, modifié les 21/09/2006 et 28/01/2010, révisé le 28/01/2010 (zone UCb),

VU l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,

VU le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i) du Bassin du Fresquel approuvé le 30/11/2010,

VU l'avis Favorable avec réserves du service SPRISR de la DDTM de l'Aude en date du 09/06/2023,

VU l'avis Favorable avec réserves du service SUEDT-UFB-Forêts de la DDTM de l'Aude en date du 27/06/2023,

VU la réponse de ENEDIS en date du 07/06/2023,

VU la Déclaration Préalable pour division n° DP 011 429 21 D0028 tacitement accordée le 19/05/2021,

VU les pièces complémentaires fournies le 12/05/2023 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation avec garage, piscine et clôtures sur la parcelle cadastrée CA 111 (Lot B) ;

Considérant la cartographie des aléas du risque inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement du P.P.R.I. du Bassin du Trapel portée à la connaissance de la mairie en date du 14 décembre 2022. Ces éléments sont consultables à l'adresse suivante : <https://www.aude.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Prevention-des-risques/Risques-naturels/Risques-Inondation/Autres-PAC.-etudes.-AZI/Porter-a-connaissance-commune-de-VILLEMOUSTAUSSOU> ;

Considérant que suivant cette cartographie, la parcelle CA 111 (Lot B) est impactée par un risque inondable fort et principalement par un risque inondable modéré ;

Considérant qu'en zone d'aléa fort, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites ;

Considérant que suivant le plan de masse joint au dossier, la construction n'est pas implantée en zone d'aléa fort ;

Considérant qu'en zone d'aléa modéré, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau des planchers soit situé à au moins 0,20 mètres au-dessus de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 mètres par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation, et que le niveau de plancher des locaux non constitutifs de SHON soit situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel ;

Considérant que suivant la coupe jointe au dossier, cette prescription est respectée ;

Considérant que, quelque soit le niveau d'aléa, l'affouillement pour la construction d'une piscine est autorisé, sous réserve qu'elle soit calée au niveau du terrain naturel et qu'un balisage permettant d'en visualiser l'emprise, en cas de crue, soit mis en place ;

Considérant que suivant la coupe jointe au dossier, la piscine est calée au dessus du niveau du terrain naturel, mais qu'il n'est pas prévu de balisage permettant d'en visualiser l'emprise ;

Considérant que, quelque soit le niveau d'aléa, les clôtures sont autorisées sous réserve que leur perméabilité (pourcentage de vide) soit supérieure à 80% (mur bahut éventuel limité à 0,20 mètres de hauteur) ;

Considérant que le projet prévoit que les clôtures seront constituées de panneaux rigides de 1,40 mètres de hauteur ; et que ces éléments ne permettent pas de vérifier si la prescription susvisée est respectée ;

Considérant que la parcelle cadastrée CA 111 est également située en zone de risque fort retrait et gonflement des argiles. Les cartes et la réglementation applicable sont consultables aux adresses intranet suivantes : https://www.aude.gouv.fr/contenu/telechargement/19102/133106/file/villemoustaussou_tim_2020_zoom.pdf https://www.aude.gouv.fr/contenu/telechargement/19324/134516/file/21_032_tim_pac_lettre-2.pdf ;

Considérant que la réglementation liée à ces risques doit s'appliquer au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant l'article 3 UC du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), qui dispose que pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;

Considérant que le projet est situé en zone UC, sur la parcelle cadastrée CA 111 (Lot B), qu'il prévoit un accès au terrain par les parcelles cadastrées CA 112 et CA 113, et que les pièces fournies au dossier ne permettent pas de garantir que le propriétaire du lot dispose d'un accès à la voie publique via ces parcelles par un droit de passage ou une servitude légale ;

Considérant que la réponse de ENEDIS est valable pour une puissance de raccordement retenue de 12 kVA monophasé ;

Considérant l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, qui dispose qu'un projet peut 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 ;

Considérant que le projet se situe hors zone d'aléa du risque feu de forêt mais à moins de 200 mètres d'un espace naturel combustible de plus de 1 ha ;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières énoncées aux articles 2, 3, 4, 5 et 6 suivants ;

Article 2 : Un balisage permettant de visualiser l'emprise de la piscine devra être mis en place ;

Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes (minimum 80 % de « vide » - Un mur bahut peut être construit, limité à 0.20 mètres de hauteur) ;

Article 3 : Le maître d'ouvrage de la construction devra, soit fournir au constructeur ou maître d'œuvre une étude géotechnique de conception (type G2) prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment qui prescrit des dispositions de construction, soit respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020).

Le constructeur de l'ouvrage est tenu, soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception, soit de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire ;

Article 4 : Une servitude de passage devra être constituée afin d'assurer au Lot un accès à la voie publique via les parcelles cadastrées CA 112 et CA 113 ;

Article 5 : Le raccordement au réseau d'électricité ne devra pas dépasser la puissance de 12 kVA monophasé ;

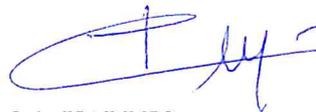
Article 6 : La réglementation relative au débroussaillage devra être respectée (débroussaillage et maintien en état débroussaillé sur une distance de 50 mètres des installations ainsi que des voies d'accès privées sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de la voie). La brochure ci-jointe précise les obligations légales de débroussaillage ;

Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013-352-0003 du 2 janvier 2014 relatif à l'emploi du feu (interdiction d'incinérer des végétaux coupés, d'allumer le feu, y compris mégots...) devront être respectées dès la phase de réalisation des travaux.

VILLEMUSTAUSOU, le 4 juillet 2023

Pour le Maire,

L'Adjointe Déléguée à l'Urbanisme,



Sylvie VALLES



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.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 et suivant 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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois 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 du permis 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 du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis 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.

les OLD en PRATIQUE

Abords immédiats du bâti



- Mettre à distance les végétaux combustibles des points d'entrée potentielle du feu : toit, ouvertures, éléments de charpente
- Mettre à distance les haies et ratisser la litière



rien en surplomb du toit et de la charpente



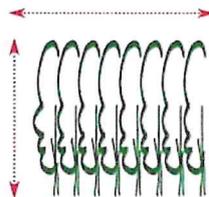
litière à ratisser sur 7 m

rien à 3 m des ouvertures

Périmètre autour du bâti



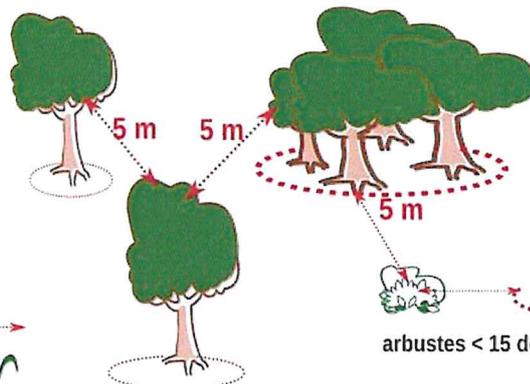
- Mettre à distance les houppiers des arbres pied à pied ou par bouquet
- Supprimer une bonne partie de la strate arbustive qui doit représenter 15 % maximum de la surface à traiter
- Pas d'arbustes sous les arbres
- Réduire le volume des haies en hauteur et en épaisseur
- élaguer les arbres sur 2 m de hauteur



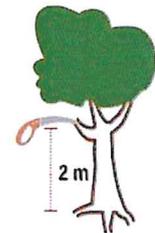
volume des haies < 2.5m3/mètre linéaire

bouquet d'arbres conservés diamètre max 15 m

< 15 m



tronc sans branches jusqu'à 2 m de hauteur



arbustes < 15% de la surface du terrain

enlever les végétaux morts et parties mortes et sèches

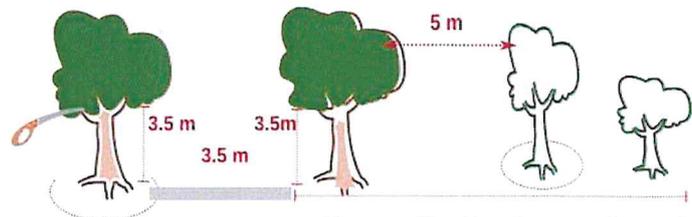


Voie d'accès privée



- Mettre au gabarit pour l'accès d'un camion de pompier : dégager emprise 3.5 m et élagage des arbres sur 3.5 m de hauteur.
- Débroussailler une bande de 10 m de part et d'autre de la voie d'accès et mettre à distance les houppiers des arbres

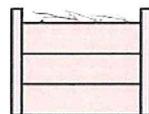
dégager un gabarit de 3.5 m x 3.5 m



débroussailler 10 m de part et d'autre de la voie

Elimination des végétaux coupés

- Effectuer le broyage des résidus de coupe
- ou leur compostage
- ou leur évacuation en déchetterie.



- l'incinération n'est autorisée que pour les seuls résidus d'OLD et si pas de déchetterie acceptant ces résidus dans un rayon de 10 km et sous réserve du respect de prescriptions

