



COMMUNE DE
COMBAILLAUX

ARRETE ACCORDANT
UN PERMIS D'AMENAGER
AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Dossier déposé le 24 Décembre 2020 et complété le 24 Mars 2021		N° PA 034082 20 M0002
Par :	GGL AMENAGEMENT représentée par Madame SAUNIER Aurore	
Demeurant à :	111 Place Pierre DUHEM 34000 MONTPELLIER	
Pour :	Lotissement 17 lots dont 12 lots pour des maisons individuelles et 5 macro lots	
Sur un terrain situé à :	Route de Grabels / Chemin des Sports, Puech Court 34 380 COMBAILLAUX	
Cadastré :	AL69, AL192, AL70	

Le Maire de la Commune de COMBAILLAUX,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R-421-1 et suivants,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 111-3 et L 111-4,

Vu l'avis favorable de la Coopérative d'Electricité de SAINT MARTIN DE LONDRES (CESML) en date du 15/02/2021,
Vu l'avis favorable de la Communauté de Communes du GRAND PIC SAINT LOUP (CCGPSL), Direction de l'Eau et de l'Assainissement (DEA) volet assainissement collectif en date du 04/03/2021,
Vu l'avis favorable de la Communauté de Communes du GRAND PIC SAINT LOUP (CCGPSL), Direction de l'Eau et de l'Assainissement (DEA) volet eau potable en date du 04/03/2021,
Vu l'avis défavorable du Préfet – DDTM 34 en date du 17 février 2021, ci-joint annexés,

CONSIDERANT que si le Préfet de l'HERAULT a émis en date du 17 février 2021 un avis défavorable au motif que le projet se situerait en dehors des espaces urbanisés de la Commune au regard de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, et qu'il aurait pour conséquence de créer une extension de l'urbanisation existante, il ressort de l'expertise juridique sollicitée par la Commune concernant ce dossier et de l'ensemble des pièces produites auprès de la Préfecture que le projet s'inscrit en réalité dans une partie urbanisée de la Commune au sens de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme.

Il y a lieu de préciser d'abord que contrairement à ce qu'indique le Préfet dans le cadre de son avis défavorable, l'assiette du projet n'a pas une superficie de 39.747 m². Le projet ne s'inscrit en effet que sur une partie des parcelles communales cadastrées AL n° 69, 192 et 70 pour une superficie globale de 15.194 m².

DF

Par ailleurs, l'unité foncière assiette du projet de demande de permis, desservie par l'ensemble des réseaux publics, s'inscrit en plein espace urbanisé de la Commune, sa dénomination « Cœur de Village » en étant la pure illustration. Contrairement à ce qu'indique le Préfet dans son avis défavorable, le projet ne se situe donc pas en limite extérieure de l'urbanisation existante.

Comme il en ressort très clairement de la notice de présentation PA2 de la demande de permis d'aménager et de la géographie des lieux, ce projet de permis d'aménager qui se situe principalement sur l'assiette de l'ancien terrain de football, est bordé en sa partie Nord par des équipements publics communaux constitués de l'école primaire/maternelle, du poste de police municipale, des salles centre de loisirs et club ado, du Centre culturel et de rencontres Occitanie, du théâtre de plein air, de la médiathèque intercommunale et d'une habitation.

A ce pôle d'équipements publics s'ajoute un bâtiment exploité par une boulangerie-pâtisserie sous l'enseigne « Le Fournil de Jean ».

Le secteur opérationnel est également bordé sur sa partie Ouest par de nombreuses constructions à usage d'habitation avec piscine.

Cette même structure d'habitats existe sur les parties Sud et Sud-Est de l'unité foncière du projet.

Il existe donc sur la quasi-totalité du pourtour de l'unité foncière assiette du projet de très nombreuses constructions d'habitations et d'équipements publics, de sorte que le projet s'inscrit strictement dans une partie urbanisée de la Commune au sens de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme.

Cette unité foncière du projet constitue ainsi un compartiment urbanisé qui s'étend jusqu'à l'allée « des Servants » qui marque à l'Est la frange urbaine de la Commune.

Le projet ne saurait donc constituer une extension de la partie urbanisée de la Commune.

Il y a donc lieu de considérer que le projet respecte les dispositions des articles L 111-3 et L 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est accordé pour les travaux décrits dans la demande présentée conformément aux plans et documents annexés au présent arrêté.

Article 2

Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

- Les réserves et recommandations de la DEA et de la CESML, dans leurs avis ci-joints, devront être rigoureusement respectées.

Article 3

Toute demande d'autorisation de construire devra obligatoirement respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme en vigueur à la date de la présente décision.

DF

Il est rappelé que la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) prévue par l'article 1331-7 du Code de la Santé Publique en vigueur sur la Commune sera exigée lors du raccordement des futures constructions.

Fait à COMBAILLAUX

Le 24 juin 2021

Le Maire,



[Signature]
Daniel FLOUTARD

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Délais et voies de recours :

La présente décision peut être attaquée, devant la juridiction administrative dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, par le demandeur.
Le bénéficiaire ou les tiers peuvent également saisir le Maire, s'il est l'auteur de la décision le Préfet ou le Ministre compétent, d'un recours administratif. La non-réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.