

DOSSIER : N° PA 030 109 22 00002

Déposé le : **22/06/2022**

Dépôt affiché le : **23/06/2022**

Complété le : **16/09/2022**

Demandeur : **SARL LAPIERRE représentée par
Monsieur LAPIERRE Jean-Claude**

Nature des travaux : **Projet de lotissement de 10 lots**

Sur un terrain sis : **Le Peyreguil à EUZET (30360)**

Références cadastrales : **A 378, A 381, A 383**

Surface de plancher maximale envisagée : **3000 m²**

Nombre de lots maximum autorisée : **10**

Destination : **Habitation**

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager au nom de la commune d'EUZET

Le Maire,

VU la demande susvisée pour la création d'un lotissement de dix lots dénommé « SOLLEILLADO » avec réalisation d'une voie interne et d'un bassin de rétention collectif pour l'opération ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.442-6 et L. 111-4 4°,

VU le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et la règle de la constructibilité limitée;

VU l'avis et le devis de la Régie des Eaux de l'Agglomération Alésienne gestionnaire du réseau d'eau potable indiquant que le projet nécessite une extension du réseau d'eau potable de 85 mètres en date du 30.06.2022 ;

VU les dispositions de l'article L.332-15 du code de l'Urbanisme qui précisent que l'autorité qui délivre l'autorisation de construire peut exiger de son bénéficiaire le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité du terrain en ce qui concerne notamment le raccordement aux réseaux d'eau potable sous réserve que celui-ci n'exécède pas cent mètres ;

VU l'avis du Service Assainissement d'Alès Agglomération gestionnaire du réseau des eaux usées en date du 30.06.2022 ;

VU l'avis d'ENEDIS gestionnaire du réseau d'alimentation électrique en date du 28.06.2022 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction adjointe « Mobilité et Logistique » du Conseil Départemental du Gard, Unité Territoriale d'Alès, gestionnaire de la Route Départementale n°447 en date du 17.10.2022 ;

VU la demande d'avis conforme de Madame La préfète du Gard (par délégation) en date du 11.08.2022 ;

CONSIDÉRANT l'avis conforme susvisé du 11.08.2022 de Madame la Préfète du Gard retenant que le projet devrait être regardé comme une extension d'urbanisation en dehors des parties urbanisées de la commune ; que toutefois, cet avis est manifestement entaché d'erreur de fait et de droit avec une vision restrictive de la notion de « partie actuellement urbanisée »;

CONSIDÉRANT qu'un maire est tenu de ne pas appliquer une décision illégale et que l'exception d'illégalité d'un avis conforme peut être soulevée, considérant les échanges contradictoires avec les services de l'Etat sur le sujet ;

CONSIDÉRANT qu'au demeurant, à supposer la circonstance établie que le terrain soit située en dehors des parties urbanisées de la commune, ce qui n'est pas le cas, par une délibération motivée et si le conseil municipal considère que l'intérêt de la commune le justifie, une construction pourrait être ponctuellement autorisée en dehors des parties actuellement urbanisées selon l'article L.111-4 4° du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des éléments concrets du dossier et de la connaissance des lieux que le terrain d'assiette du projet est situé dans un environnement bâti homogène cohérent, à proximité immédiate du bourg et de l'EHPAD de 74 lits, et non dans un hameau agricole, un mitage épars ou un secteur aux constructions isolées ;

CONSIDÉRANT que le terrain d'assiette du projet est situé à une distance inférieure à 150 mètres du coeur de village, la mairie et l'école publique étant situées à environ 130m du terrain sur la parcelle référencée au cadastre de la commune section A, numéro 179 et la résidence EHPAD de 74 lits sise à environ 30m du terrain d'assiette, sur la parcelle section D, numéro 285 ;

CONSIDÉRANT qu'au vu de son intégration la mise en œuvre du projet tendrait au comblement d'une dent creuse constituée entre les parcelles référencées au cadastre de la commune section A, numéro 297 à l'Est, numéro 200 au Sud et section D, numéro 285 à l'Ouest s'insérant dans la continuité ;

CONSIDÉRANT que la surface d'accueil sur une superficie de 9429 m² permet une extension contrôlée et harmonieuse d'un projet situé dans un compartiment dans le prolongement à l'ouest et proximité immédiate du village ; étant souligné l'absence d'activité agricole sur le terrain, ce qui au demeurant serait source de nuisances pour les maisons environnantes les plus proches ;

CONSIDÉRANT qu'il ne s'agit pas de gaspiller de l'espace, ni de disperser et mitiger l'urbanisation ; mais de proposer un aménagement cohérent dans l'intérêt de la commune ;

CONSIDÉRANT qu'à proximité du terrain d'assiette, composé des parcelles référencées au cadastre de la commune section A numéros 378, 381, et 383, on note déjà la concentration et la présence de dix habitations situées à une distance inférieure à 100 mètres, à savoir :

- Une maison d'habitation à environ 7m du terrain, sise sur la parcelle section A, numéro 200 ;
- Une maison d'habitation à environ 10m du terrain, sise sur la parcelle section A, numéro 297 ;
- Une maison d'habitation à environ 38m du terrain, sise sur la parcelle section A, numéro 360 ;
- Une maison d'habitation à environ 50m du terrain, sise sur la parcelle section A, numéro 296 ;
- Une maison d'habitation à environ 57m du terrain, sise sur la parcelle section A, numéro 197 ;
- Une maison d'habitation à environ 75m du terrain, sise sur la parcelle section A, numéro 493 ;
- Une maison d'habitation à environ 80m du terrain, sise sur la parcelle section A, numéro 208 ;
- Une maison d'habitation à environ 83m du terrain, sise sur la parcelle section A, numéro 195 ;
- Une maison d'habitation à environ 84m du terrain, sise sur la parcelle section A, numéro 494 ;
- Une maison d'habitation à environ 86m du terrain, sise sur la parcelle section A, numéro 316 ;

CONSIDÉRANT qu'il s'agit d'un secteur qui a logiquement vocation à prolonger le bâti existant et qu'un tel projet s'insère dans le paysage existant avec le type d'habitat ; il existe suffisamment d'habitations desservies par des voies d'accès à proximité avec une densité équivalente ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, la géographie du secteur ne présenterait pas d'élément de rupture de l'urbanisation existante et il n'existe aucune rupture objective physique susceptible d'être retenue;

CONSIDÉRANT que la protection de l'espace naturel et agricole demeure sauvegardée par ailleurs; le projet ne contribuant pas à scinder d'ensembles agricoles ou d'espaces naturels mais au contraire, à combler un compartiment tel qu'exposé ci-avant et à aménager de manière cohérente un espace dans le prolongement de l'urbanisation existante à proximité du village ;

CONSIDÉRANT que le terrain d'assiette se situe dans un secteur pourvu de façon satisfaisante par des équipements publics et suffisamment desservi par tous les réseaux et la voirie communale dans la frange urbaine ; qu'il n'y a pas de surcroît de surcoût pour la commune concernant ces réseaux ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort de l'examen de l'ensemble de ces éléments que l'avis situant le terrain d'assiette hors partie urbanisée de la commune relèverait d'une erreur d'appréciation et que le terrain d'assiette du projet doit ainsi être regardé comme situé en partie urbanisée de la commune et dans l'intérêt de la commune dès lors que cette implantation ne porterait pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ; à la salubrité et à la sécurité publique ;

CONSIDÉRANT qu'il existe au surplus, un besoin pour la population communale ;

CONSIDÉRANT qu'il résulte de ce qui précède que le projet est de nature à respecter en toute hypothèse, les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2

Article 2

Lotissement : Les prescriptions contenues dans le règlement du lotissement et dans l'arrêté municipal d'approbation devront être strictement respectées.

Accès et Réseaux : Le branchement des différents réseaux est obligatoire et fera l'objet d'une autorisation particulière des services intéressés. Les frais de raccordement devront être pris en charge par le pétitionnaire. Le demandeur s'assurera d'avoir les servitudes nécessaires pour la desserte de son opération. L'aménagement des accès à la voie communale ainsi que les travaux de raccordements aux réseaux devront être réalisés conformément aux prescriptions techniques qui seront émises par la commune après obtention d'une permission de voirie préalable à tout commencement des travaux.

Alimentation électrique : La puissance électrique projetée sera limitée 12 kVA monophasé par lot soit 10X12kVA monophasé pour l'ensemble de l'opération.

Adduction d'Eau Potable : En application des dispositions de l'article L.332-15 du code de l'Urbanisme, le constructeur sera tenu d'acquitter, au titre des équipements propres, la somme de : 31812.20 € HT (soit trente et un mille huit cent douze euros et vingt centimes) correspondante à la réalisation de l'extension exclusive à cette opération du réseau d'adduction d'eau potable d'une longueur de 85 mètres linéaires. Un compteur général sera posé en limite du domaine public et privé, celui -ci ainsi que l'ensemble du réseau privatif du lotissement seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées : Raccordement à partir du réseau public d'assainissement qui passe sur le chemin Peyreguil. Un regard de visite sera posé en limite du domaine public et privé.

Assainissement des eaux pluviales urbaines :

Les eaux pluviales devront être récupérées et stockées à l'intérieur du périmètre du terrain d'assiette de l'opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé. Le rejet devra être raccordé au réseau pluvial communal en son absence seulement un rejet dans le milieu naturel différent pourra être envisagé. Le rejet prendra la forme d'un débit de fuite d'un diamètre intérieur de 40 mm (7l/s/Ha) et d'un débit de surverse de diamètre intérieur 160mm.

Les fossés existants devront être conservés et rien ne devra faire obstacle au bon écoulement des eaux.

Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par l'opération devront être acheminées vers des exécutoires autres que les fossés routiers annexes à la route départementale. Conformément aux dispositions du règlement départemental de voirie, la surverse des bassins de rétention sur le domaine public routier est interdite sauf si la capacité hydraulique des ouvrages existants ou réalisés est suffisante pour absorber cette surverse. De plus, le bassin de rétention doit être implanté à au moins 5 mètres de la limite du domaine public augmenté d'un mètre par mètre de profondeur de l'ouvrage.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 10.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3000 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots est de 300 m² par lot.

Article 4

Conformément à l'article R424-17 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 la notification mentionnée à l'article R 424-10.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Les dispositions des règles d'urbanisme applicables à la commune à la date de délivrance du présent arrêté sont seules applicables dans l'emprise du lotissement.

En application de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, Au-delà d'un délai de cinq ans, à compter de la date d'achèvement des travaux du lotissement, les règles d'urbanisme applicables aux constructions seront celles en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme selon les dispositions suivantes :

Si les règles applicables à la commune sont plus restrictives, elles primeront sur les dispositions applicables à la date de délivrance du présent arrêté.

Si les règles applicables à la commune sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions plus rigoureuses des règles applicables à la date de délivrance du présent arrêté.

Article 5

Le notaire chargé de la vente des lots sera destinataire d'une ampliation du présent arrêté aux fins de procéder dans le délai légal aux formalités de publication au bureau des hypothèques.

EUZET, le 12/10/22
Le maire,

Cyril OZIL



NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. A l'issue des travaux, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions. La déclaration est à effectuer sur l'espace sécurisé depuis le site www.impot.gouv.fr

IMPORTANT : Le pétitionnaire est informé que son projet est soumis à autorisation ou déclaration au titre d'une autre réglementation. Le projet ne pourra être mis en œuvre qu'après obtention des accords des différentes procédures nécessaires à sa réalisation.

IMPORTANT : Les fossés existants devront être conservés et rien ne devra faire obstacle au bon écoulement des eaux

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, la saisine peut être effectuée par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr ou d'un recours gracieux auprès de son auteur, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Durée de validité du permis :

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 du permis 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 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 :

