

DOSSIER : N° PA 030 109 25 00002

Déposé le : **16/12/2025**

Dépôt affiché le : **16/12/2025**

Complété le : **16/12/2025**

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

Nature des travaux : Lotissement de 10 lots

Sur un terrain sis : **Chemin de Peyreguil à
EUZET - Lotissement Soleillado**

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

ARRÊTÉ

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

Le Maire de la Commune d' EUZET

VU la demande de permis d'aménager présentée le 16/12/2025 par la SARL LAPIERRE pour la création d'un lotissement de 10 lots à bâtir, sur un terrain situé Chemin de Peyreguil à EUZET (30360) ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.111-1 et -5 et L 421-1 et suivants ;

VU le Règlement National d'Urbanisme ;

VU la délibération n°2025047 du Conseil Municipal prise en application de l'alinéa 4° de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme en date du 15/12/2025 ;

VU l'avis conforme favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 14/01/2026 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions du Conseil départemental 30, UT d'ALES en date du 07/01/2026 ;

VU l'avis Favorable de la Régie des Eaux de l'Agglomération Alésienne (REAAL), gestionnaire du réseau d'eau potable en date du 19.12.2025 ;

VU l'avis Favorable du service assainissement d'Alès Agglomération, gestionnaire du réseau d'assainissement en date du 19/12/2025 ;

VU l'avis Favorable tacite d'ENEDIS, gestionnaire du réseau d'alimentation électrique basse tension en date du 08.02.2026 ;

VU l'avis conforme défavorable de Monsieur le Préfet du Gard en date du 06/02/2026 ;

Considérant l'article L111-4 du code de l'urbanisme disposant que « *que peuvent être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune : (...) 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application* » ;

Considérant que l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme précise que "*La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article L. 111-4,(...) doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'Etat à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

La délibération mentionnée au 4° de l'article L. 111-4 est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission."

Considérant que le conseil municipal d'Euzet a pris une délibération motivée n°2025047 de la en date du 15/12/2025 permettant de déroger au principe de constructibilité limitée sur les parcelles A 378, A 381, A 383, pour la réalisation du présent projet de lotissement ;

Considérant que la commune a motivé l'intérêt de la commune par rapport à la démographie de la commune et à l'impact de celle-ci sur le maintien du nombre d'élèves dans les écoles, par la volonté de percevoir des recettes nouvelles pour compenser des aménagements passés, ainsi que par la volonté de créer une jonction entre l'EHPAD et le village et de pallier la baisse de demande de permis de construire dans les parties actuellement urbanisées, sans atteinte aux éléments cités dans l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu le 23/01/2026 un avis conforme favorable quant à la délibération prise par le conseil municipal permettant de déroger à la règle de constructibilité limitée ;

ARRÊTE

Article 1.

Le présent Permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2.

Le lotissement faisant l'objet du présent arrêté est dénommé Lotissement "*Soleillado*".

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

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3000 m² et 2000 m² d'emprise au sol. La répartition de ces surfaces entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau de répartition repris au règlement du lotissement (PA10).

Le lotissement a une superficie totale de 9 492 m² et comprend en plus des lots à bâtir 783 m² de voirie, 940 m² de bassin de rétention et espace vert, 16 m² de dalle pour les ordures ménagères et 50 m² de liaison douce.

Article 3.

Avant tout commencement des travaux, le lotisseur devra disposer des permissions de voirie à solliciter auprès des services gestionnaires compétents qui définiront les prescriptions techniques à respecter pour aménager les accès et les raccordements des réseaux sur le domaine public.

Les raccordements aux différents réseaux publics seront réalisés en souterrain et feront l'objet d'autorisations particulières 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. Les travaux de réalisation des équipements collectifs et de ceux permettant la desserte jusqu'à la limite de chaque lot seront réalisés à la charge du lotisseur en accord avec les services gestionnaires et sous leur contrôle conformément au programme de travaux du lotissement.

L'aménagement de l'accès sur la route départemental ainsi que les travaux de raccordements aux réseaux devront être réalisés conformément aux prescriptions techniques émises par les services compétents après obtention d'une permission de voirie préalable à tout commencement des travaux.

Accès : L'accès au lotissement s'effectuera depuis la Route départementale RD447 Chemin d'Alès. **Les prescriptions suivantes émises par le conseil départemental devront être respectées comme suit :**

Le projet sera desservi comme indiqué sur les plans de composition du lotissement.

La surverse de diamètre 500 mm sera busée jusqu'à l'exutoire qui devra être entretenu par la commune.

Le pétitionnaire devra solliciter et obtenir auprès de l'Unité Territoriale d'Alès et avant tout commencement des travaux, une permission de voirie qui définira les prescriptions techniques à respecter pour aménager, à la charge du demandeur, l'accès sur le domaine public routier départemental. Une demande d'alignement sera également nécessaire pour déterminer la limite exacte entre le domaine public et le domaine privé.

Le pétitionnaire devra disposer, avant tout commencement des travaux, des permissions de voirie à solliciter auprès de l'unité territoriale d'Alès qui définiront les prescriptions techniques à respecter pour raccorder, à la charge du demandeur, le projet aux réseaux existants sur le domaine public routier départemental.

Une étude hydraulique devra être réalisée pour dimensionner le volume du bassin nécessaire pour compenser la surface imperméabilisée. Le débit de fuite devra être inférieur au débit de fuite qui serait issu du terrain s'il n'avait pas été imperméabilisé, conformément au règlement départemental de voirie.

Les eaux de pluies issues des surfaces imperméabilisées devront être collectées en pied de chute et acheminées vers le bassin de rétention, avant d'être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales public. Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie.

La surverse des bassins de rétention sur le domaine public est interdite sauf si la capacité hydraulique des ouvrages existants ou réalisés est suffisante pour absorber cette surverse.

Eau potable : Le réseau de plus proche par voie publique se situe à 85 mètres linéaires, au croisement du chemin des Camissards et de la Route d'Alès (conduite de Ø110 mm PVC).

L'extension du réseau d'eau potable à l'intérieur de l'opération est mise à la charge de du lotisseur conformément à l'article L332-15 du Code de l'urbanisme. Ainsi, conformément au devis joint à l'avis de la REAAL gestionnaire du réseau d'eau potable, le lotisseur sera redevable de la somme de 51 542,14 € HT.

Une révision du devis pourra être faite si le projet présente des surcoûts non-standards, notamment pour la voirie et en fonction de l'actualisation des prix.

L'opérateur veillera à ce que chaque lot ait un raccordement/branchement distinct pour chaque future habitation, et ils seront posés à la perpendiculaire de la conduite principale. Les compteurs seront posés en limite de la voie du lotissement, aux droits des lots.

Assainissement : Possibilité de raccordement à partir du réseau public assainissement qui passe sur le chemin de Peyregril sous réserve d'obtenir l'autorisation de voirie sur la RD 447 et de faire valider le plan d'exécution avant les travaux. Un regard de visite sera posé en limite du domaine public et privé. Si la voirie a vocation à être intégrée dans le domaine public, une extension à la charge de l'opérateur sera à réaliser. Les prescriptions techniques d'Ales Agglomération seront à respecter.

Alimentation électrique : Le raccordement de ce projet au réseau public d'électricité pourra entraîner des frais de raccordement et d'extension, qui seront mis à la charge du lotisseur, conformément aux dispositions de l'article L. 332-17 du Code de l'urbanisme.

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.

Une association syndicale libre des acquéreurs des lots doit être créée par le lotisseur, conformément à son engagement et aux dispositions de l'article R. 315-6 du code de l'urbanisme.

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 10/03/2026
Le Maire,

Cyril OZIL



Porter A Connaissance (PAC) retrait gonflement des argiles : aléa Fort.

Risque sismique : zone d'aléa faible (niveau II).

Risque Miniers : Servitude I6 zone de protection.

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

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 :

I. Le 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 dans les deux mois à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

II. Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

III. Par ailleurs, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France. "

IV. Conformément à l'article L .600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai des recours contentieux - mentionné ci dessus au I. - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours hiérarchique (III.) ou gracieux (II.)

V. Dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le 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.