

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE



COMMUNE
DE
SAINT-CHAPTES

PERMIS DE CONSTRUIRE

DOSSIER : N°PC 030 241 23 N0007

Déposé le : 26/06/2023

Demandeurs : Monsieur Thomas VLEMINCKX et
Madame Angélique FRICON

Pour : Maison individuelle avec terrasse couverte

Adresse du terrain : Avenue Edouard MARTIN
30190 SAINT-CHAPTES

ARRÊTÉ N° 49/2023/ADS **accordant un permis de construire** **au nom de la commune de SAINT-CHAPTES**

Le Maire de SAINT-CHAPTES ;

VU la demande de permis de construire présentée le 26/06/2023 par **Monsieur VLEMINCKX Thomas, Madame FRICON Angélique** demeurant 165 rue Jacques Brel à FONS (30730) ;

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle avec terrasse couverte.
- sur un terrain situé avenue Edouard MARTIN, cadastré section AE N° 54.
- pour une surface de plancher créée de 123 m².

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

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25/04/2013, modifié le 26/10/2016, modifié par modifications simplifiées le 26/09/2019 et le 08/12/2022 ;

VU le règlement de la zone **UA** du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la servitude **AC1** périmètre de protection - abords d'un monument historique « Château de Saint-Chaptes » ;

VU la non opposition à la déclaration préalable de division n° DP 030 241 23N0007 en date du 03/04/2023 ;

VU le lotissement créé ;

VU le lot A ;

VU le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Gardon Amont approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 juillet 2008 ;

VU le Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, classant le terrain en zone de sismicité faible ;

VU le Porter à Connaissance relatif à l'aléa Feu de Forêt ;

VU le récépissé de la demande affiché en mairie en date du 27/06/2023 ;

VU l'avis Favorable d'ENEDIS - Accueil Urbanisme en date du 28/06/2023, pour une puissance de 12 kVA monophasé, aucune contribution financière n'est due par la commune,

VU l'avis de Nîmes Métropole - Direction de l'Eau en date du 27/06/2023 ;

VU l'avis Favorable de Nîmes Métropole - Direction de l'Eau en date du 18/07/2023 ;

VU l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25/07/2023, stipulant que « cet immeuble n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique. Par conséquent, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire » ;

VU la demande de pièces complémentaires signée en date du 07/07/2023 ;
VU les pièces complémentaires apportées en date du 13/07/2023 ;
VU la complétude du dossier de demande exprimée en date du 13/07/2023 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain situé avenue Edouard MARTIN, en la construction d'une maison individuelle avec terrasse couverte ;

Considérant l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

↳ « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ;

Considérant les dispositions de l'article UA11 qui précisent en généralité que :

↳ « Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'urbanisme),

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

L'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens sauf contradictions notables ou en fonction de la direction des limites du parcellaire.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence, et fausses pierres.
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du « village de pierres », l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale sauf impossibilité technique clairement justifiée. [...]. »

Considérant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25/07/2023 indiquant que :

↳ « Cet immeuble n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique. Par conséquent, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire. Toutefois, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant : Le projet porte sur la construction d'une maison individuelle dans le centre ancien. Le projet de par son implantation, son plan en L, les matériaux envisagés (menuiseries PVC blanc) ne s'inscrit pas dans le contexte bâti existant et banalise les caractéristiques du tissu urbain existant. »

Considérant que le présent projet est accepté à la condition que les menuiseries du projet ne soient pas de couleur blanche.

Considérant qu'il doit être appliqué l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

Considérant que le projet est conforme à l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables.

ARRÊTE

Article 1 : Le présent permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2 et suivants.

Article 2 – RESEAUX :

Les prescriptions de la Direction de l'Eau Nîmes Métropole dans son avis du 18/07/2023 seront scrupuleusement respectées.

Avis du service public d'eau potable : Opération desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable sis Avenue Edouard Martin.

Le branchement particulier sous domaine public est un équipement propre à la construction tel que défini par l'article L332-15 du code de l'urbanisme. Il devra être exclusivement réalisé par le concessionnaire du service public de l'eau potable, sous réserve de l'obtention d'une autorisation du gestionnaire de la voirie.

Ce branchement sera à charge financière du demandeur, en fonction des longueurs nécessaires au raccordement. Le prix du raccordement sera calculé sur la base du bordereau des prix négocié par la collectivité dans le cadre de la concession du service public de l'eau potable. Il n'excédera pas 3 000 € H.T.

La demande de branchement devra être effectuée auprès du concessionnaire.

Si nécessaire, le demandeur fournira des servitudes d'aqueduc, actées par notaire, qui le rendent riverain de la conduite publique d'eau potable.

Le compteur d'eau potable sera placé dans une niche à compteur de type murale en propriété privée, aussi près que possible du domaine public.

Il sera accessible en permanence depuis le domaine public. La pose d'un abri compteur enterré est soumise à l'accord écrit de Nîmes Métropole. Cet abri ne doit pas être situé dans un passage de roues.

Les installations privées devront respecter les caractéristiques techniques citées par le règlement du service public de l'eau potable. Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement).

Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite. Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.). Dans le cadre d'une individualisation des compteurs d'eau, il conviendra de se rapprocher du concessionnaire afin de clarifier les modalités administratives.

Avis du service public d'assainissement collectif : Opération desservie par le réseau public d'eaux usées sis Avenue Edouard Martin.

Le branchement particulier sous domaine public est un équipement propre à la construction tel que défini par l'article L332-15 du code de l'urbanisme. Il pourra être réalisé par le concessionnaire du service public de l'assainissement sous réserve de l'obtention d'une autorisation du gestionnaire de la voirie. Ce branchement sera à charge financière du demandeur.

Dans le cadre d'une réalisation des travaux de desserte par le concessionnaire, il conviendra d'en effectuer la demande auprès de ce dernier. Le coût sera en fonction des longueurs nécessaires au raccordement. Le prix du raccordement sera calculé sur la base du bordereau des prix négocié par la collectivité dans le cadre de la concession du service public de l'assainissement collectif. Il n'excédera pas 3 000 € H.T.

A contrario, si l'usager souhaite faire réaliser les travaux de desserte par une entreprise autre que le concessionnaire, il sera impératif de fournir au préalable à la direction de l'Eau de Nîmes Métropole :

Les permissions de voirie nécessaires et obligatoires ;

Le dossier d'agrément des fournitures utilisées pour la réalisation des travaux de raccordement ;

Le schéma d'exécution des travaux de raccordement souhaité ;

Les demandes de déclaration de projet de Travaux /demande d'intention et commencement de travaux à effectuer au préalable sur le site prévu à cet effet.

Dans le cadre d'une réalisation par une entreprise autre que le concessionnaire, le contrôle des travaux sera réalisé par le concessionnaire et facturé selon les prix en vigueur (tarif au 01/01/2020 = 150€ HT/ actualisé annuellement).

Si nécessaire, le demandeur fournira des servitudes d'aqueduc, actées par notaire, qui le rendent riverain de la conduite publique d'eaux usées.

Prescriptions techniques :

L'avis de Nîmes Métropole concernant le raccordement des installations au réseau public de l'assainissement, objet de la présente autorisation d'urbanisme, ne constitue qu'un accord de principe et en aucun cas, l'assurance que le raccordement est ou sera techniquement réalisable de façon gravitaire.

Le demandeur devra donc se rapprocher du concessionnaire du réseau public d'eaux usées afin d'envisager les différentes solutions effectives de raccordement. La mise en place d'un poste de relèvement privé pourra s'avérer indispensable dans certains cas de figure.

Il est rappelé que les circuits d'évacuation des eaux usées, pluviales et industrielles sont obligatoirement distincts sur les parties privées des réseaux (immeubles, parcelles et voiries privées). Cette séparation est obligatoire jusqu'au regard de branchement correspondant situé en limite du domaine public-privé.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées dans les ouvrages publics d'évacuation d'eaux pluviales et réciproquement.

Les installations d'assainissement et d'évacuation des eaux de pluies devront respecter les caractéristiques techniques citées :

- a. au titre III chapitre 1er article L.1331-1 à 1331-15 du code de la santé publique,
- b. aux articles 42 à 47 du règlement sanitaire départemental,
- c. au règlement du service public de l'assainissement.

Selon leur provenance et leur nature, les eaux industrielles seront dirigées sur les réseaux adaptés après avis de la direction de l'Eau de Nîmes Métropole et conformément à l'autorisation de rejet.

Une fois les travaux terminés, il appartiendra au demandeur d'obtenir la conformité de l'installation auprès de Nîmes Métropole.

Avis du service public d'eaux pluviales : Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent donc être prises.

Il est rappelé que les dispositions générales du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune doivent être appliquées en matière de gestion des eaux pluviales.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires seront mises en place à l'intérieur de la parcelle.

A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration sera aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en $m^2 \times 100$ litres. Il devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire. Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers ce bassin.

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants,...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

De même, le coefficient de ruissellement appliqué pour les voies d'accès et de stationnement réalisées en revêtement absorbant (gravier supérieur à 10 millimètres de diamètre et/ou terrain naturel) doit être de 0.5.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de $0,10 m^2$.

Au regard de la profondeur de l'ouvrage de rétention à ciel ouvert et à infiltration (1 mètre), le bassin de rétention doit être clôturé afin de respecter les mesures de sécurité réglementaires.

ENEDIS (avis du 28/06/2023) : La présente demande a été instruite favorablement sans extension ou contribution de la CCU à Enedis pour une puissance de 12kVA monophasé.

Article 3 : Conformément à l'avis rendu par Monsieur l'architecte des Bâtiments de France en date du 25/07/2023, le projet ne devra pas mettre en œuvre de menuiseries de couleur blanche.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

030-213002413-20231004-AR49-2023ADS-AI

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/10/2023

Affichage : 06/10/2023

SAINT-CHAPTES, le 04 octobre 2023

Par délégation du Maire.

Le conseiller délégué à l'urbanisme.

PORTAL Jocelyn



OBSERVATION(S) :

Caractère exécutoire de l'autorisation :

Article L424-7 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque l'autorité compétente est le maire au nom de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le permis est exécutoire, lorsqu'il s'agit d'un arrêté, à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L424-8 du Code de l'Urbanisme :

Le permis tacite et la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis.

Fiscalité de l'urbanisme :

La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du code général des impôts), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

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). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par site internet <https://www.telerecours.fr/>

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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins 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.