



DOSSIER : N° PC 030 264 25 00002

Déposé le : **02/05/2025**

Dépôt affiché le : **12/05/2025**

Complété le : **04/06/2025**

Demandeur : **Monsieur BAYLESSE
VINCENT**

Nature des travaux : **Construction d'une
maison individuelle avec garage**

Sur un terrain sis : **23 RUE JEAN CAPLAT
à SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES**

Référence cadastrale : **30264 B 495**

Surface de plancher autorisée : **87m²**

Destination : **Habitation - Hébergement**

ARRÊTÉ 2025-33

accordant un permis de construire au nom de la commune de SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES

Le Maire,

VU la demande de permis de construire présentée le 02/05/2025 par Monsieur BAYLESSE VINCENT pour la construction d'une maison individuelle avec garage sur un terrain situé 23 RUE JEAN CAPLAT à SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES (30360) ;

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

VU l'article L442-14 du Code de l'urbanisme *«Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date. »* ;

VU la déclaration préalable n °DP 030 264 23 00008 ayant autorisé la création du terrain à bâtir sur lequel le présent permis de construire est déposé, en date du 21/08/2023 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05.10.2007 ;

VU le règlement des zones **A et UB** du PLU ;

VU l'avis Favorable d'ENEDIS, gestionnaire du réseau d'alimentation électrique basse tension en date du 18/06/2025

VU l'avis Favorable avec réserve de Régie des Eaux de l'Agglomération Alésienne (REAAL), gestionnaire du réseau d'eau potable en date du 30/05/2025

VU l'avis Favorable avec réserve de Assainissement d'Alès Agglomération en date du 02/06/2025

VU l'article L152-3 du Code de l'urbanisme *« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »* ;

Considérant l'article UB6 du plan local d'urbanisme prévoyant que les constructions doivent soit s'implanter à l'alignement des voies soit respecter un recul similaire aux constructions avoisinantes soit environ 20 mètres ;

Considérant la demande d'adaptation mineure formulée dans le dossier par rapport à l'implantation par rapport au domaine public compte tenu des reliefs du terrain et de la présence d'un fossé avec une forte pente ;

Considérant que le projet prévoit à la place un recul 5 mètres par rapport à la rue Jean Caplat ;

ARRÊTE

Article 1

La demande d'adaptation mineure est **ACCORDÉE**.

Article 2

Le présent Permis de Construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 3

La future construction pourra se raccorder aux réseaux selon les prescriptions suivantes :

Eaux usées : Possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement qui passe sur la rue Jean Caplat. Une pompe de relevage pourra être nécessaire. La boîte de branchement sera posée en limite du domaine public et privé.

Eau potable : Possibilité de raccordement au réseau public sur la conduite DN 53/63mm PVC située sur la rue Jean Caplat. Le compteur sera posé en limite du domaine public et privé.

Électricité : La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 12 kVA monophasé.

SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES, le 18/07/2025

Le maire, **Georges DAUTUN**

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

Retrait gonflement des argiles : la parcelle étant en zone moyennement/fortement exposée il est demandé de faire réaliser une série d'études géotechniques définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G1 et G2 au sens de la norme afnor NF P94-500 du 30/11/2013 afin de déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle. Porter A Connaissance (PAC) du 22 juillet 2020.

Depuis le 1er janvier 2024, le pétitionnaire est informé qu'il devra fournir à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) un document attestant du respect des règles relatives aux risques liés au terrain argileux. Ce document doit être établi par un contrôleur technique agréé, un bureau d'étude agréé, en fonction de la catégorie de bâtiments au sens de L. 122-12 du CCH. Par dérogation, pour les maisons individuelles, ce document, lorsqu'il est requis en application du présent article, peut être établi par tout constructeur au sens de l'article L. 1792-1 du Code Civil.

DAACT : lors du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) des attestations certifiant du respect de certaines règles de construction pourront être demandées en fonction de la destination du projet et des caractéristiques du terrain d'assiette. Les pétitionnaires sont donc invités à prendre connaissance de l'ensemble des pièces exigibles listées au CERFA n°13408

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 :

- 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.