

Demande déposée le 27/05/2025 et complétée le 02/07/2025

Date d'affichage du dépôt en mairie le : 28/05/2025

N°DP 030 073 25 00026

Par :	Madame VUKICEVIC VANESSA,
Demeurant à :	5 CHEMIN DE LA CIGALE 30210 CASTILLON DU GARD
Pour :	Division en vue de construire
Sur un terrain sis à :	5 Chemin de la Cigale 30210 CASTILLON-DU-GARD 73 C 489, 73 C 494, 73 C 495

Surface de plancher : 0m²

Superficie du terrain : 3875 m²

N°88/2025

Madame le Maire de la Commune de CASTILLON-DU-GARD

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
VU l'article R. 111-2 du code l'urbanisme,
VU le plan de prévention des risques inondation approuvé par arrêté préfectoral le 16/09/2016,
VU le zonage pluvial et le zonage ruissellement établis par l'étude CEREG sur CASTILLON DU GARD, en mars 2023, et notamment son règlement de la zone M-U,
VU le règlement annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, notamment celui de la zone UD,
VU l'avis Favorable de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) en date du 24/06/2025 (annexé),
VU l'avis Favorable de ENEDIS en date du 20/06/2025 (annexé),
VU l'avis Favorable avec réserve de SDIS en date du 28/07/2025 (annexé),
VU l'avis Favorable avec réserve de SAUR LAUDUN - EAU en date du 30/05/2025 (annexé),
VU la demande de pièces complémentaires émise en date du 24/06/2025,
VU les pièces complémentaires ajoutées au dossier en date du 02/07/2025,
VU la demande de déclaration préalable susvisée,

CONSIDERANT

CONSIDERANT que le projet consiste en la division de l'unité foncière composée des parcelles C 489, C 494 et C 495, en zone UD de la commune de CASTILLON DU GARD, pour en dégager un lot en vue de construire,
CONSIDERANT que selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »,
CONSIDERANT à ce titre, que le règlement de PLU de la zone UD, énonce en son article UD8 que « *les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.* » et que « *Les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.* »,
CONSIDERANT d'une part, que l'accès à la parcelle s'effectue depuis une voie en impasse aboutissant, effectivement à un accès sur maison individuelle, et dont la largeur de voie de 3 mètres, depuis l'entrée du chemin de la cigale jusqu'à minima, à la parcelle concernée par le projet, ne répond pas aux exigences tenant aux caractéristiques suffisantes au regard de la densité existante des constructions de la zone, du passage des véhicules qu'elle induit, et d'une augmentation de l'approche du matériel de lutte contre l'incendie potentiel, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage,
CONSIDERANT d'autre part, que la parcelle est classée en zone de ruissellement modéré urbain par le zonage pluvial et le zonage ruissellement susvisés, augmentant ainsi les risques encourus par les occupants et les services de secours chargés d'intervenir et de les évacuer,

ARRETE

ARTICLE 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de **NON-OPPOSITION** sous réserve du respect des prescriptions suivantes.

ARTICLE 2 : Le projet prévoira, au niveau de l'accès au futur lot, une zone de retournement d'une surface suffisante et conforme aux dimensions préconisées par l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours susvisé, pour permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour. Les accès consignés par un portail seront équipés d'un système d'ouverture normalisé et destiné aux secours.

ARTICLE 3 : Le lot est destiné à recevoir une construction qui respectera l'ensemble des articles de la zone UD du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que le règlement des zonages pluvial et de ruissellement établis par l'étude CEREG sur CASTILLON DU GARD, en mars 2023, et notamment les dispositions de son règlement applicable en zone M-U.

ARTICLE 4 : Les acquéreurs du lot seront assujettis après obtention du permis de construire au paiement de : la Taxe d'Aménagement.

ARTICLE 5 : Les travaux permettant la desserte du lot (branchements particuliers) seront réalisés par les acquéreurs du lot, à leurs frais, en accord et sous le contrôle des services gestionnaires. Les raccordements des constructions aux différents réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 6 : En l'absence de réseau d'assainissement, toutes les constructions devront avoir recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. S'il existe un réseau d'assainissement, le raccordement au réseau revêt un caractère obligatoire.

ARTICLE 7 : Le bénéficiaire de l'autorisation devra procéder dans le délai légal aux formalités de publication au Bureau des Hypothèques de la présente autorisation et aviser l'autorité compétente de l'accomplissement de cette formalité.

CASTILLON-DU-GARD, le 01/09/2025

Le Maire,

Muriel DHERBECOURT,



TAXES et PARTICIPATIONS :

Le pétitionnaire sera redevable de la Taxe d'Aménagement (celle-ci se divisant notamment en deux parts : part départementale et part communale). A l'issue des travaux, une déclaration devra être effectuée par le titulaire de l'autorisation auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions sur le site impots.gouv.fr, dans la partie « gérer mes biens immobiliers » après connexion à l'espace personnel en vue du paiement de la Taxe d'Aménagement.

En application de la loi de finances rectificative n°2011-1978 du 28 décembre 2011, le pétitionnaire est informé qu'il peut être assujetti au paiement de la RAP (article L524-2 du code du patrimoine).

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s):

-une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ANS à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L2411 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

SISMICITE : La commune est classée en zone de sismicité 3. Elle peut donc être touchée par des séismes pouvant entraîner des dégâts aux bâtiments. Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques définies dans la norme NF EN 1998. Plus d'informations sur le site www.planseisme.fr.

RISQUES RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES : Le pétitionnaire est informé de la situation du terrain en zone d'aléa faible concernant le risque retrait gonflement des argiles.

- **PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES** : Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données personnelles qui vous concernent. Vous pouvez à tout moment demander à exercer ce droit en nous adressant un courrier en mentionnant « les données d'urbanisme » à l'adresse suivante : Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Gard – Service « protection des données » 183 chemin du Mas Coquillard – 30900 NIMES ou par mail dpd@cdg30.fr.