

**DP02625223V0040**

Date de dépôt : 03/03/2023

Demandeur : CABINET DEGUILHEM Olivier

Pour : Division en vue de construire 1 lot à bâtir

**Adresse terrain : RUE DANIELE CASANOVA  
à PORTES LES VALENCE**

**ARRETE n° 23/ 109**

**DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS A UNE DECLARATION PREALABLE  
AU NOM DE LA COMMUNE DE PORTES LES VALENCE**

Le Maire de PORTES LES VALENCE,

Vu la déclaration préalable présentée le 03/03/2023, par CABINET DEGUILHEM -géomètre expert - représentée par M. DEGUILHEM Olivier demeurant 2 rue Jules Guesde 26000 VALENCE, pour le compte de la propriété DESBOS ;

Vu l'objet de la déclaration, à savoir : Division en vue de construire **lot A à bâtir de 379 m2** via parcelle privée AT0029 et lot B bâti conservé en l'état de 255 m2 pour des travaux sis «**RUE DANIELE CASANOVA** » à PORTES LES VALENCE

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 06/02/2017 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions, du service ENEDIS en date du 09/03/2023 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO en date du 13/03/2023

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de Valence Romans Agglo (gestionnaire Assainissement) en date du 06/03/2023 ;

ARRETE :

**ARTICLE 1 :**

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2, et étant précisé que le présent arrêté ne vaut pas autorisation de construire.

"Le présent arrêté ne prend pas position sur l'existence et la suffisance des réseaux notamment électriques qui ne peuvent être vérifiés qu'au stade de l'instruction du permis de construire. "

**ARTICLE 2 :**

Le pétitionnaire est autorisé à lotir un terrain de 379 m2 sis RUE DANIELE CASANOVA sur la commune de PORTES LES VALENCE et cadastré(s) AT-0030 tel que délimité au plan parcellaire ci-annexé. La surface à aménager est de 379 m2.

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règlements de la zone urbaine – secteur UD- du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de PORTES LES VALENCE.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement résulte des dispositions du règlement de la zone UD du PLU susvisé. Le nombre de lots maximum à aménager est fixé à UN. L'accès sur le domaine public sera établi en accord avec les Services Techniques Municipaux (tél 0475579522). Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la rue Danièle Casanova. Mention de la servitude de passage tous réseaux sur la parcelle AT0029 sera expressément mentionné sur le plan de masse lors du permis de construire.

Tout projet sera raccordé au réseau d'eau potable à partir du réseau public existant. En cas de nouveau branchement, une demande de branchement devra être faite auprès d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO. Un devis sera établi pour la réalisation des travaux. Le regard du compteur sera en domaine privé en limite du domaine public et il devra être **impérativement** accessible depuis le domaine public. L'emplacement exact sera défini par EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO.

Le projet sera raccordé aux réseaux publics existants sous les directives des différents gestionnaires.

Les eaux pluviales de toiture seront traitées sur la parcelle. Leur rejet est interdit dans le réseau public d'assainissement et/ou sur les voiries.

Les eaux usées seront obligatoirement évacuées à l'égout public. Séparation obligatoire des réseaux « eaux pluviales et usées » dans l'emprise future de l'entité foncière. La mise en place d'un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) pourra être exigée. Pour le raccordement au réseau d'eaux usées, une demande de branchement devra être faite auprès de Valence Romans Agglo - Bureau d'Etudes Assainissement – Pizançon – 70 rue André-Marie Ampère – 26300 CHATUZANGE LE GOUBET (Tél : 04 75 75 41 33 – courriel : [assainissement@valenceromansagglo.fr](mailto:assainissement@valenceromansagglo.fr)). Séparation obligation des réseaux eaux pluviales et eaux usées dans l'emprise de l'unité foncière et pour chaque lot. Prévoir la création d'un tabouret de branchement indépendant pour chaque lot.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'ENEDIS a donné un avis favorable pour un projet à concurrence d'une puissance de raccordement de 12 kVa monophasé.

Le futur constructeur sera redevable de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale) et de la Redevance Archéologie Préventive. Le calcul sera effectué ultérieurement par les services de l'Etat. Ces taxes seront dûes pour moitié 12 et 24 mois à compter de la date du présent arrêté.

Pour information, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), dûe à Valence Agglo Sud Rhône Alpes (dès le raccordement effectif du projet) s'élève à 22 Euros (vingt deux Euros) par m2 de surface de plancher créée (tarif en vigueur à ce jour et susceptible d'évoluer).

En application de l'article R 462.1 du code de l'urbanisme, à la fin des travaux, la **déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** est obligatoirement adressée en **3 exemplaires** au Maire de la commune. Les imprimés nécessaires sont également téléchargeables sur le site cité ci-dessus.

La commune de PORTES LES VALENCE 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](http://www.planseisme.fr) et en utilisant le site [www.drps.brgm.fr](http://www.drps.brgm.fr) pour connaître la réglementation parasismique concernant votre projet.

**Une déclaration devra OBLIGATOIREMENT être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 14706 du code général des impôts), sur l'espace sécurité du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le site « biens immobiliers ». Si vous ne pouvez l'effectuer en ligne, contacter le service des impôts fonciers de VALENCE, au 15 avenue de Romans à VALENCE ( 26000).**

Fait à Portes Les Valence, le 15/03/2023

P/Le Maire,

L'Adjoint à l'Urbanisme

Antonin KOSZULINSKI



*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.*

**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.

**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 / de la déclaration préalable 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.