

dossier n° **PA02625222V0004**

Date de dépôt : 21/12/2022

Demandeur : **SILABE IMMOBILIER** – M. BELLAMY Stéphane

Pour : Aménagement de **42 lots** à bâtir

Adresse Terrain : **Impasse Guy de Maupassant**

à **PORTES LES VALENCE**

ARRETE n° 23-235

ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER

au nom de la commune de PORTES LES VALENCE

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 21/12/2022 et complétée les 27/01/2023, 24/02/2023, 31/03/2023, 03/04/2023 et 21/04/2023 par **SILABE IMMOBILIER** représentée par M BELLAMY Stéphane, demeurant ZA LES PETITS CHAMPS à 26120 MONTELIER,

ayant comme mandataire DROME ARDECHE IMMOBILIER 85 allée du Merle 26500 BOURG LES VALENCE ;

Vu l'objet de la demande :

- Portant sur l'aménagement d'un **lotissement de 42 lots** avec accès et raccordements sur domaine public via servitudes de passage, dont un macro-lot à usage de collectif et 30 places de stationnement visiteurs sur les espaces communs du lotissement ;
- Sur un terrain cadastré AI-0062, AI-0063, AI-0064, AI-0065, AI-0106, AI-0062
- située **Impasse Guy de Maupassant (ex lieudit Margier)** à PORTES LES VALENCE (26800).

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/02/2017 et modifié le 18/11/2019 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21/07/2020 instaurant une servitude d'utilité publique relative à l'ancienne centrale d'enrobage et de plateforme de traitement de matériaux inertes exploitées précédemment par les entreprises ENTREPRISE 26 et ENROBES 26 à PORTES LES VALENCE – repris dans annexe 3 du règlement- ;

Vu l'attestation de réalisation d'une étude de sols et de sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement d'un lotissement d'habitations à Portes les Valence établie par Bureau Veritas en date du 16/12/2022 ;

Vu le programme des travaux déposé en date du 21/04/2023 ;

Vu la notice explicative, règlement du lotissement, plan de composition et plans des travaux déposés en date du 03/04/2023 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO en date du 07/02/2023 ci-annexé ;

Vu l'avis d'ENEDIS, assorti de prescriptions, en date du 15/02/2023 ci-annexé ;

Vu l'avis de Valence Romans Agglo (compétence assainissement), assorti de prescriptions, en date du 02/03/2023 ci-annexé ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de Valence Romans Agglo (gestionnaire déchets) en date du 23/03/2023 ci-annexé ;

ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

Le pétitionnaire est autorisé à lotir un terrain de 31769 m2 sis Impasse Guy de Maupassant MARGIER sur la commune de PORTES LES VALENCE et cadastré AI-0062, AI-0063, AI-0064, AI-0065, AI-0106, AI-0062 tel que délimité au plan parcellaire ci-annexé.

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes en annexe au présent arrêté.

Le nombre de lots maximum autorisé est de 42 sur une surface à aménager de 22126 m2.

Le nom du lotissement est : « Les Jardins de Maupassant » ; le nom de rue associé à ce lotissement sera « **Impasse Guy de Maupassant** ».

La surface de plancher maximale autorisée est de 7300 m2. La répartition de la surface de plancher par lot sera effectuée lors de la vente et une **attestation de surface de plancher par lot** sera fournie par le lotisseur à l'acquéreur qui devra le **joindre à tout dépôt du permis de construire**.

Les permis de construire ne pourront être délivrés qu'après achèvement des travaux du lotissement dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Le projet devra être relié au réseau public d'alimentation en eau potable à partir du réseau public existant, en accord et dans les conditions fixées par EAU DE VALENCE (Tél 04 75 57 86 20).

Important : si le maître d'ouvrage souhaite que le réseau d'eau potable à l'intérieur du futur lotissement soit rétrocedé à EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO à l'issue des travaux, une convention de rétrocession devra être signée entre les parties AVANT le démarrage des travaux. Cette convention oblige le maître d'ouvrage à respecter entre autres un cahier des prescriptions techniques. En cas de refus de rétrocession, un compteur général sera placé en partie commune accessible et en limite de propriété à l'entrée du lotissement.

Pour la réalisation du raccordement du réseau privé au réseau public existant, une demande sera faite auprès d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO. Un devis lui sera alors adressé.

Les compteurs individuels devront être impérativement accessibles depuis le domaine public.

Les demandes de mises en service des branchements devront être faites auprès d'Eau de Valence Romans Agglo.

Le lotisseur fournira à la commune et EAU DE VALENCE lors de la réception des travaux les plans de récolements (format informatique .DGN ou .DWG), les résultats des essais de pression et la conformité sanitaire avant la mise en eau.

La construction sera raccordée au réseau d'électricité. La puissance électrique sur laquelle ERDF s'est basée pour formuler un avis favorable est de **250 kVa triphasé**, selon ce qui est mentionné dans la demande de permis d'aménager.

Les prescriptions suivantes émises par Valence Romans Agglo en date du 02/03/2023 (cf copie ci-annexée), devront être strictement respectées, à savoir :

Le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement remettra lorsque la réception des travaux sera prononcée, pour information au service assainissement de la communauté d'agglomération : - les plans de récolement des ouvrages d'assainissement créés (format informatique .DGN ou .DWG), les rapports des tests réalisés lors des opérations préalables à la réception (étanchéité, passage caméra, tests de compactage...).

Dans le cas où une cession des réseaux assainissement dans le domaine public est envisagée, ces derniers devront être conformes au cahier des prescriptions techniques «travaux d'assainissement sur le territoire de la communauté d'agglomération » (document disponible auprès de leur service assainissement : 70 rue André Marie Ampère – 26300 CHATUZANGE LE GOUBET - tél : 04 75 75 41 33 - courriel : assainissement@valenceromansagglo.fr).

L'implantation des réseaux sous les voiries ou les espaces communs doit être la priorité. Le transfert à la communauté d'agglomération des réseaux implantés dans les parcelles privées ne sera pas acceptée. Dans le cas d'implantations des réseaux à l'intérieur de parcelles privées, à titre indicatif, la communauté d'agglomération suggère de laisser un espace d'une largeur de 3 m permettant l'accès des engins de chantier à la conduite pour effectuer son entretien et les opérations de réparation le cas échéant. Par ailleurs, il est conseillé de veiller à ce que toute construction soit implantée en retrait de la canalisation, ce retrait devra être suffisant pour garantir une zone non construite de 3 mètres autour de la canalisation.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront obligatoirement être réalisés en séparatif dans l'emprise de l'unité foncière et sur chaque lot. Il convient de prévoir la création d'un tabouret de branchement indépendant pour chaque lot.

Les notes de calculs du dimensionnement des ouvrages d'assainissement pluvial (tranchées drainantes, noues, ...) seront transmises au service assainissement de la communauté d'agglomération (70 rue André Marie Ampère – 26300 CHATUZANGE LE GOUBET - tél : 04 75 75 41 50 – courriel : assainissement@valenceromansagglo.fr) **pour validation AVANT le commencement des travaux d'aménagement**.

Le projet de lotissement est soumis à DECLARATION en application des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement. En effet, la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha et le rejet d'eaux pluviales est envisagée dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol.

Sans avoir obtenu les autorisations préalables des administrations au regard du code de l'urbanisme ET du code de l'environnement, le projet ne peut être engagé. Si le dossier Loi sur l'Eau a pour effet de modifier le traitement et le rejet des eaux pluviales, un dossier de permis d'aménager modificatif devra être déposé avant tout commencement des travaux.

Le raccordement des eaux usées sur le réseau public d'assainissement est obligatoire. La parcelle n'est pas desservie directement par le réseau d'assainissement public. La mise en place d'un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) pourra être nécessaire pour le raccordement au collecteur. **Impératif** : Dès la validation du permis d'aménager et préalablement au début des travaux, une demande de branchement devra être sollicitée auprès de la communauté d'agglomération - service assainissement: 70 rue André Marie Ampère – 26300 CHATUZANGE LE GOUBET - tél : 04 75 75 41 33 – courriel : assainissement@valenceromansagglo.fr) afin d'étudier la position du branchement.

Le pétitionnaire fournira la servitude de passage l'autorisant à se raccorder sur le réseau d'assainissement public en place Avenue Pierre Brossolette.

Le projet prévoit la création de l'ouvrage d'infiltration des eaux pluviales du lotissement sous la parcelle AI0107, voire AI0055. Il est impératif que les servitudes de passages soient actées car l'infiltration est impossible sur le tènement du projet du fait de la pollution du sol, et qu'aucun réseau eaux pluviales n'est présent à proximité.

Les futurs constructeurs seront redevables des taxes d'urbanisme (Taxe d'Aménagement) et de la Participation pour financement de l'assainissement collectif (PFAC- 22 €/m² de surface de plancher) liée au permis de construire. Ces taxes et participations seront calculées ultérieurement par les services de l'Etat (DGFIP) et la communauté d'agglomération. Si votre demande est accordée, et que votre projet n'est pas réalisé sur un terrain déjà viabilisé, vous devrez également vous acquitter des frais relatifs à la réalisation ou à la modification du branchement au réseau public d'assainissement.

Le branchement sur les réseaux publics de téléphone et d'électricité devra être réalisé en souterrain.

Les prescriptions émises par Valence Romans Agglo (Direction Gestion des déchets) en date du 23/03/2023) dont copie ci-annexée devront être strictement respectées.

Le lotisseur gèrera, en lien avec le service gestionnaire du ramassage des ordures ménagères (communauté d'agglomération). En aucun cas, les bacs à ordures ne devront rester en permanence sur le domaine public.

Le lotisseur gèrera également le positionnement des futures boîtes à lettres en lien avec les services de la Poste (y compris avant la phase d'achèvement total des travaux du lotissement).

L'adresse postale des lots sera *Impasse Guy de Maupassant* à PORTES LES VALENCE (26800). Le numéro de l'adresse postale de chaque lot devra être communiqué par vos soins aux différents acquéreurs et constructeurs (selon tableau ci-joint), ainsi que la référence cadastrale (section et numéro) après division.

Le lieudit « Margier » voire « Les Aureats » ne sera pas l'adresse postale et ne devra donc pas être mentionnée sur les actes de vente des futurs lots.

Il est rappelé que la partie de terrain située en zone naturelle ne pourra être cédée pour gestion à l'Association Syndicale du Lotissement, ces terrains ne faisant pas partie du lotissement.

Les travaux de voirie respecteront impérativement les prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics résultant des décrets 2006-1657 et 2006-1658 du 21/12/2006 et des arrêtés en découlant.

Les sujétions inhérentes à la Servitude d'Utilité Publique résultant de l'arrêté préfectoral du 21/07/2020 s'appliqueront tant au lotisseur qu'aux futurs acquéreurs.

Fait à PORTES LES VALENCE, le 10 mai 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.