

**DP02625223V0018**

Date de dépôt : 27/01/2023

Demandeur : SAFIR CONSTRUCTEUR

Pour : Division en vue de construire

**Adresse terrain : 8 RUE JEAN MOULIN**  
**à PORTES LES VALENCE**

**ARRETE n° 23/ 62**

**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 27/01/2023, par SAFIR CONSTRUCTEUR représentée par Mme BISCOTTI Laura demeurant 200 ALLEE RENE HIGONNET 26760 BEAUMONT LES VALENCE,

Vu l'objet de la déclaration, à savoir : **Division d'un lot en vue de construire**, le lot A bâti de 425 m2 étant conservé en l'état, **le lot B à bâtir de 795 m2**,  
pour des travaux sis « **8 RUE JEAN MOULIN** » à **PORTES LES VALENCE**.

Vu le code de l'urbanisme,

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

Vu l'avis assorti de prescriptions, d'Eau de Valence Romans Agglo en date du 07/02/2023 ;

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 795 m2 sis 8 RUE JEAN MOULIN sur la commune de PORTES LES VALENCE et cadastré(s) AY-0055 tel que délimité au plan parcellaire ci-annexé. La surface à aménager est de 795 m2.

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règlements de la zone urbaine – secteur UC - 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 UC du PLU susvisé. Le nombre de lots maximum à aménager est fixé à UN.

L'accès sur le domaine public et la prise en charge de l'abaissement du trottoir sera à la charge du maître de l'ouvrage ; ces travaux seront établis conformément aux règles de l'art et en accord avec les Services Techniques Municipaux (tel : 04 75 57 95 20).

Les raccordements au réseau d'eau potable seront établis en accord avec EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO. Le compteur d'eau sera positionné impérativement en bordure de domaine public et accessible depuis celui-ci. L'emplacement exact sera défini par Eau de Valence Romans Agglo. Une demande de branchement devra être faite auprès d'EAU DE VALENCE (tel : 04 75 57 86 20). Un devis sera réalisé pour la réalisation des travaux.

Le projet sera raccordé aux réseaux publics existants d'électricité, d'eau potable et d'assainissement.

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

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).

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.

Le pétitionnaire 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), due à Valence Romans Agglo dès le raccordement effectif du projet) s'élève à 22 Euros (seize euros) par m2 de surface de plancher créée (tarif en vigueur à ce jour et susceptible d'évoluer).

**Le projet est situé à proximité de la canalisation de la société du Pipeline Méditerranée-Rhône. Par conséquent, le maître d'ouvrage devra adresser une déclaration de travaux (DT) et l'entreprendre une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) 15 jours minimum avant le commencement de tous travaux à la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône – Direction de l'Exploitation – Chemin de Maupas – 38200 VILLETTE DE VIENNE. Le projet devra appliquer les recommandations techniques jointes en annexe relatives d'une part à la protection des réseaux de transport d'hydrocarbures et, d'autre part, au décret anti-endommagement n° 2011-1241 concernant la déclaration des travaux à faire par le pétitionnaire à l'aide du formulaire CERFA DICT ;**

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 (**lorsque la totalité des travaux mentionnée sur le présent dossier aura été effectuée**). Si la demande est déposée par plusieurs demandeurs, cette déclaration devra être visée par chaque demandeur. 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.brqm.fr](http://www.drps.brqm.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).

16 FEV. 2023

Fait à Portes Les Valence, le  
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.