

Dossier n° PA02625223V0002

Date de dépôt : 29/03/2023

Demandeur : SAS SANTIAGO Immobilier

Pour : Lotissement de 4 lots

Adresse Terrain : AV. DU PDT SALVADOR ALLENDE
à PORTES LES VALENCE

ARRETE n° 23-339
ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER
au nom de la commune de PORTES LES VALENCE

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 29/03/2023 et complétée les 19/04/2023, 20/04/2023 et 29/06/2023, par SAS SANTIAGO Immobilier représentée par M SANTIAGO Mickaël, demeurant 36 Rue Jacques Chirac à 26800 PORTES LES VALENCE ;

Vu l'objet de la demande :

- Portant sur la création d'un lotissement de 4 lots à bâtir pour des constructions à usage d'habitation unifamiliale avec voie de desserte privée commune aux 4 lots, 2 places de stationnement visiteurs extérieures et raccordements réseaux sur domaine public via servitudes de passage ;
- Sur un terrain cadastré AD-0144
- située 1224 à 1230 AVE DU PDT SALVADOR ALLENDE à PORTES LES VALENCE (26800).

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ;

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

Vu le règlement du lotissement, plan de composition et plan et programme des travaux déposés le 20/04/2023 ;

Vu l'avis d'ENEDIS, assorti de prescriptions, en date du 23/05/2023 ;

Vu l'avis de Valence Romans Agglo (compétence assainissement), assorti de prescriptions, en date du 23/05/2023 ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO en date du 15/05/2023 ;

Vu l'avis favorable, du Conseil Départemental (gestionnaire RD) en date du 24/04/2023 ;

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, de Valence Romans Agglo (service gestion déchets) en date du 26/04/2023 ;

Vu l'engagement du pétitionnaire en date du 19/06/2023 de prendre en charge le financement de l'extension du réseau électrique ;

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 6904 m2 sis Av. du Président Salvador Allende sur la commune de PORTES LES VALENCE et cadastré AD-0144 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.

Conformément aux dispositions de la zone UD du PLU opposable au présent lotissement, il est rappelé (en complément des dispositions du règlement joint et de manière non exhaustive) que toute piscine devra être implantée avec un recul minimum de 1 m par rapport à **toute** limite séparative, la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives sera de $D=H/2$ minimum 3 mètres (cf plan de composition), les murs de clôtures devront être enduits sur les deux faces.

Le nombre de lots maximum autorisé est de 4 lots sur une surface à aménager de 6904 m2.

Le nom du lotissement est : « Lotissement SEAUVE ».

La **surface de plancher maximale autorisée est de 600 m²**. La répartition par lot est portée sur le règlement du lotissement, à savoir **150 m²/lot**.

L'arrêté d'autorisation sera publié au fichier immobilier par les soins du demandeur, qui devra aviser le Maire de l'accomplissement de cette formalité.

La vente des lots et la délivrance des permis de construire ne pourront être effectués qu'après achèvement des travaux du lotissement dans les conditions fixées par les articles R 442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Important :

- une demande de branchement sera faite auprès d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO. Un devis sera établi pour la réalisation des travaux.
- Le regard du (ou des) compteur(s) sera en domaine privé en limite du domaine public. L'emplacement exact sera défini par Eau de Valence Romans Agglo.
- Dans votre cas les 4 compteurs devront être positionnés à l'entrée du chemin d'accès au lotissement partie privé.

Les prescriptions suivantes émises par Valence Romans Agglo en date du 02/09/2019 (cf copie ci-jointe), devront être strictement respectées, à savoir :

La parcelle est desservie par le réseau d'assainissement public. Le raccordement des eaux usées sur le réseau public d'assainissement est obligatoire. 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 et/ou de déversement 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.

Les eaux pluviales (provenant des aires de circulation et de stationnement) doivent être gérées par infiltration sur la parcelle de l'entité foncière. Leur rejet est interdit sur la voie privée, sur le domaine public ou dans le réseau d'eaux usées. Les eaux de ruissellement doivent être prétraitées avant infiltration. Dans un objectif d'adaptation au changement climatique, il est vivement recommandé de gérer ces eaux pluviales par l'intermédiaire d'aménagements végétalisés, à ciel ouvert, favorisant l'évapotranspiration.

Les eaux pluviales de toiture des futures constructions devront être gérées par infiltration sur la parcelle de chaque lot.

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 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.

La construction sera raccordée au réseau d'électricité. La puissance électrique sur laquelle ERDF s'est basée est de 48 kVa triphasé.

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

Le lotisseur –et futurs acquéreurs- respectera les prescriptions de Valence Romans Agglo - gestion déchets- en date du 26/04/2023 (dont copie ci-annexée). Ces travaux (notamment revêtement et bordure bateau) devront être réalisés AVANT la réception des travaux. En aucun cas, les bacs à ordures ne devront rester en permanence sur le domaine public.

Le lotisseur et futurs constructeurs seront redevables des taxes d'urbanisme (Taxe d'Aménagement et participation pour financement de l'assainissement collectif (PFAC) (tarif actuellement en vigueur : 22€/m2 de surface de plancher pour PFAC) liée au permis de construire. Ces taxes et participations seront calculées ultérieurement. 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 lotisseur gèrera également le positionnement des futures boîtes à lettres en lien avec les services de la Poste.

Important : L'adresse postale des futurs lots 1 à 4 sera respectivement :

Pour lot 1 : 1224 Av du Président Salvador Allende,

1226 (pour lot 2), 1228 (pour lot 3) et 1230 (pour lot 4) Av du Président Salvador Allende à PORTES LES VALENCE (26800).

L'adresse postale de chaque lot devra être communiquée par vos soins aux différents acquéreurs et constructeurs, ainsi que leur référence cadastrale (section et numéro) après division.

Les travaux de voirie respecteront 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.

Fait à PORTES LES VALENCE, le 30/06/2023

P /Le Maire,

L'Adjoint à l'Urbanisme

A. 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.