

**DP02625222V0153**

Date de dépôt : 02/11/2022

Demandeur : Cabinet DEGUILHEM Olivier –  
Géomètre Expert

Pour : Division parcellaire parcelle AD40

**Adresse terrain : 1240 Av. du Pdt Salvador Allende  
à PORTES LES VALENCE (26800)**

## **ARRETE n° 22- 491**

### **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 02/11/2022, complétée les 16/11/2022 et 21/11/2022, par Cabinet DEGUILHEM Olivier - Géomètre Expert demeurant 2 rue Jules Guesde 26000 VALENCE ;

Vu l'objet de la déclaration, à savoir : **Division parcellaire de la parcelle AD40 pour création d'un lot A déjà bâti de 294 m<sup>2</sup>, et d'un lot B de 6904 m<sup>2</sup> destiné partiellement à être bâti sur la seule partie de 1260 m<sup>2</sup> située en zone UD (et non pour la partie en zone 2AUc concernée par ailleurs par un emplacement réservé n° 4 au bénéfice de la commune pour création d'une voie et ses réseaux), sachant que la partie en zone UD du lot B fait l'objet en parallèle d'un Permis d'Aménager en cours d'instruction et en attente de pièces complémentaires.**

pour des travaux sis «**1240 Avenue du Président Salvador Allende** » 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 17/11/2019 ;

Considérant que cette division parcellaire n'est destinée qu'à permettre la vente du lot déjà bâti et ne porte pas sur le projet d'aménagement du lot destiné partiellement à être bâti qui fait l'objet d'un permis d'aménager (PA) n° 02625222V0003 déposé le 07/10/2022 par SANTIAGO Immobilier, PA en cours d'instruction et en attente de retour de pièces complémentaires ;

Considérant que la zone 2AUc du PLU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque les équipements en périphérie de zone (voie et réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité) auront une capacité suffisante pour desservir et les constructions nouvelles, et sachant qu'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme sera nécessaire à l'ouverture de la zone ;

#### **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 d'une superficie initiale de 7198 m<sup>2</sup> sis 1240 Avenue du Président Salvador Allende sur la commune de PORTES LES VALENCE et cadastré(s) AD-0040 tel que délimité au plan parcellaire ci-annexé. **La surface à aménager sur la zone UD du lot B est de 1260 m<sup>2</sup>.**

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

**Le nombre de lots maximum à aménager est fixé à UN.**

La surface de plancher maximale constructible -sur la partie UD- du terrain destiné à être bâti résulte des dispositions du règlement de la zone UD du PLU susvisé, sachant que la zone 2AUc du PLU n'est susceptible de devenir constructible que dans les conditions précitées. La partie en zone UD potentiellement constructible sur le lot à bâtir devra respecter les conditions de viabilisation et d'aménagement résultant du permis d'aménager en cours d'instruction.

L'accès sur le domaine public sera établi en accord avec le service gestionnaire de la voie. Aucun nouvel accès ne devra impacter le domaine public routier et ses dépendances.

Sous réserve que les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité soient existants et suffisants, tout projet devra obligatoirement être raccordé aux réseaux publics existants dans les conditions définies par les différents services gestionnaires.

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.

Les futurs constructeurs seront redevables 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.

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**).

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.

Fait à Portes Les Valence, le  
P/Le Maire,  
L'Adjoint à l'Urbanisme,

**22 NOV. 2022**

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.