

DP02625222V0177

Date de dépôt : 23/12/2022

Demandeur : DOGAN Ahmet

Pour : Division en vue de construire

**Adresse terrain : ALLÉE LES PORTES DU SOLEIL
à PORTES LES VALENCE**

ARRETE n° 23/09

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 23/12/2022, par M. DOGAN Ahmet demeurant 10 ALLEE DES PORTES DU SOLEIL 26800 PORTES LES VALENCE ;

Vu l'objet de la déclaration, à savoir : **Division en vue de construire pour la création d'un lot à bâtir** pour des travaux sis «**ALLÉE LES PORTES DU SOLEIL** » 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, de Valence Romans Agglo (gestionnaire Assainissement) en date du 03/01/2023 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions d'Eau de Valence Romans Agglo en date du 27/12/2022 ;

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 1287 m² sis ALLÉE LES PORTES DU SOLEIL sur la commune de PORTES LES VALENCE et cadastré(s) AV-0092 tel que délimité au plan parcellaire ci-annexé. La surface à aménager est de 580 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.

DP02625222V0177

Page 1/3

L'accès sur le domaine public seront établis en accord avec les services gestionnaires.

Le projet sera raccordé aux réseaux publics existants via la voie accédant au domaine public. Mention de servitudes de passage tous réseaux devra être explicitement mentionnée sur le PC.

Eau de Valence Romans Agglo (gestionnaire eau) donne son accord pour le raccordement au réseau d'eau potable existant, **sous réserve** de l'obtention **par le demandeur** de l'autorisation de faire les travaux dans la parcelle privée AV0080.

Une demande de branchement devra être faite auprès d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO. Un devis sera établi pour la réalisation des travaux.

Le(s) compteur(s) d'eau sera (ont) positionné(s) en domaine privé en bordure de domaine public et être **impérativement** accessibles depuis le domaine public. L'emplacement sera défini par Eau de Valence Romans Agglo.

Les eaux pluviales de toiture et des aires de stationnement privatives seront traitées sur la parcelle. Leur rejet est interdit dans le réseau public d'assainissement, ou sur la voirie publique ou privée.

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 exigée. Pour le raccordement au réseau d'eaux usées, dès la validation du permis de construire et préalablement au début des travaux, une demande de branchement et/ou de déversement 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).

Séparation obligatoire des réseaux « eaux pluviales et usées » dans l'emprise future de l'entité foncière et pour chaque lot. Prévoir la création d'un tabouret de branchement indépendant pour le lot créé.

Pour information, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera dûe à Valence Romans Agglo (dès le raccordement effectif du projet) proportionnellement à la surface de plancher créée (tarif au 01/01/2023 : 22 €/m²).

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 à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

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**). 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 et en utilisant le site 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 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 06/01/2023

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.