

Demande déposée le 10/11/2023

N° DP 038 344 23 10143

Par :	BATIMMO
représenté par :	Monsieur ANDRE Mathieu
Demeurant à :	18 Montée de la Mure 07100 ST MARCEL LES ANNONAY
Sur un terrain sis à :	55 rue des quatre meilles 38150 ROUSSILLON 344 BN 296
Nature des Travaux :	Division en vue de construire – 1 lot

Le Maire de la Commune de ROUSSILLON

VU la demande de déclaration préalable susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,
VU l'article L 422-1 relatif aux communes décentralisées,
VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROUSSILLON approuvé le 26/01/2016, mis à jour le 29/06/2017 et modifié le 30/06/2017,
VU l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique,

VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du 15/11/2023,
VU l'avis favorable avec réserves du service gestionnaire du réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales – Eaux d'EBER en date du 14/11/2023,
VU l'avis favorable avec réserves du service gestionnaire de la voirie – CCEBER Service voirie en date du 22/11/2023,

ARRETE

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

Le financement et la maîtrise d'œuvre des travaux de viabilité seront définis librement entre l'acquéreur et le vendeur du lot.

Les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés en accord avec les Services Techniques et Compagnies Concessionnaires intéressées.

Le lotisseur devra solliciter la délivrance d'un arrêté d'alignement.

Le lotisseur est informé que son projet est implanté dans une zone où s'exerce le droit de préemption urbain, la vente du terrain devra être précédée d'une demande d'intention d'aliéner le bien.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zone de risque faible de ruissellement sur versant, il est de sa responsabilité, en tant que maître d'ouvrage, de s'assurer que ledit projet respecte toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre ce risque (se référer à la fiche ci-jointe).

Le projet est situé en zone sismique modérée (3), il devra respecter le décret n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention sismique et l'arrêté du 22/10/2020 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "classe normale". L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zone de risques de sismicité, il est de sa responsabilité de s'assurer que ledit projet respecte toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre ce risque.

Conformément au Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, et aux articles R 112-5 à R 112-9 et L 112-21 à L 112-24 du code de la construction et de l'habitation, en zones d'exposition moyenne et forte sur la carte d'exposition publiée sur www.georisques.gouv.fr, le vendeur d'un terrain non bâti constructible, devra fournir à l'acheteur une étude géotechnique préalable qui sera annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente. Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation, ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage devra transmettre l'étude aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Lors de la réalisation des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre, une étude géotechnique de conception sera réalisée.

Le portail sera implanté en retrait de 5 mètres de l'alignement.

Le terrain est desservi par le réseau électrique. Cependant, le réseau pouvant connaître des modifications dans le temps, la réponse donnée par ENEDIS quant à la présence du réseau au droit de la parcelle est susceptible d'évoluer. Dans ce cas, le coût des éventuels travaux d'extension pourrait être mis à la charge du pétitionnaire en application de l'article L 332-15 4e alinéa du Code de l'Urbanisme, sous certaines conditions et si la distance de raccordement est inférieure à 100 m. L'attention du demandeur est attirée sur le fait que l'indication de la puissance de raccordement demandée n'étant pas fournie dans la demande de déclaration préalable, la réponse d'ENEDIS ne préjuge en rien de la capacité du réseau existant à accueillir la puissance qui sera demandée par le pétitionnaire. La nécessité d'un renforcement du réseau électrique pourrait être une cause de refus du permis de construire.

Il est rappelé au pétitionnaire que l'avis donné par ENEDIS est basé sur une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Le branchement sur les réseaux publics de téléphone et d'électricité s'effectuera en souterrain.

La construction sera raccordée au réseau d'eau potable et d'eaux usées aux frais du pétitionnaire.

Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puits perdu, tranchées d'infiltration...) sans écoulement sur les voies ou propriétés voisines. Les travaux ne devront pas modifier les écoulements naturels initiaux.

Les prescriptions et les réserves énoncées par les services concessionnaires des réseaux et du service voirie de la et dont photocopie annexée au présent arrêté seront strictement respectées.

Le présent arrêté ne confère aucun droit acquis au bénéfice du lotisseur et ne saurait préjuger de la délivrance des permis de construire.



A ROUSSILLON,

Le

3 0 NOV. 2023

Pour le Maire,

L'adjoint délégué à l'urbanisme,

Marc ROUSVOAL



L'architecte conseil de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône est à la disposition des pétitionnaires pour les aider gratuitement dans l'élaboration de leur projet. Les permanences architecturales se tiennent au siège de la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône - rue du 19 mars 1962 - 38550 SAINT MAURICE L'EXIL. Il est

conseillé de prendre rendez-vous dès l'avant-projet de construction, préalablement au dépôt du permis de construire (Tél. : 04.74.29.31.10).

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s):

-une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

AFFICHAGE EN MAIRIE DE L'AVIS DE DEPOT DE LA DEMANDE LE : 10/11/23

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

TRANSMIS EN SOUS PREFECTURE LE : 30 NOV. 2023

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 de la déclaration préalable :

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 de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

En cas de recours, le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- 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.

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.