

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Prunières

Dossier n° DP 005106 24 H0014

Date de dépôt : 04/07/2024

Date d'affichage de l'avis de dépôt :

Dossier complet le : 04/07/2024

Demandeur : Monsieur Till GIANA 24

chemin de Pays 05230 PRUNIERES

Pour : Division en vue de construire (1 lot)

Adresse terrain : 24 chemin de Pays 05230 PRUNIERES

Références cadastrales : ZH125, ZH91, ZH122

ARRÊTÉ

de non opposition avec prescriptions à une déclaration préalable au nom de la commune de Prunières

Le Maire de Prunières,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 04/07/2024 par Monsieur Till GIANA, demeurant 24 chemin de Pays 05230 PRUNIERES ;

Vu l'objet de la demande de déclaration préalable :

- pour une division en vue de construire (1 lot) ;
- situé 24 chemin de Pays, Larignier 05230 PRUNIERES :

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Porter A Connaissance (PAC) de la Préfète en date du 17 juillet 2018 par lequel une information en matière de prévention des risques a été produite ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Prunières approuvé le 06/04/2006, modifié le 28/01/2011 et révisé le 16/11/2017 ;

Considérant que le projet est situé en zone Ub3 du PLU de Prunières ;

Considérant l'article 3 relatif à la condition de desserte par les réseaux publics ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve des prescriptions mentionnées aux articles ci-après.

Article 2

Le projet est situé en secteur d'assainissement collectif et est desservi par le réseau d'assainissement communautaire qui se situe au Sud de la parcelle. Le projet est donc raccordable. Le pétitionnaire devra produire une demande de raccordement auprès du service assainissement de la communauté de communes de Serre-Ponçon afin de connaître les modalités et les sujétions de raccordement. Projet soumis à PFAC (Participation au financement de l'assainissement collectif) selon le nombre de logements créés.

Fait à Prunières,

Le 29 juillet 2024

Le Maire,

Jean-Luc VERRIER



OBSERVATIONS :

Une déclaration préalable pour division n'a pour objet que de demander à l'administration de constater ladite division.

Le présent document ne contient aucune information sur les VRD (voirie et réseaux divers).

Ce n'est que l'instruction d'une éventuelle demande de permis de construire qui permettra de vérifier la viabilité du terrain. Le permis de construire pourrait être refusé en cas d'absence de desserte du terrain par les VRD.

Sismicité :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain, objet de la présente demande, est situé dans une zone de sismicité 4 - Niveau d'aléa moyen.

Le respect des règles de construction relevant entièrement de sa responsabilité, le pétitionnaire est invité à prendre contact avec un homme de l'art afin que le projet soit réalisé conformément aux règles de construction spécifiques aux zones sismiques.

Réciprocité :

Un permis de construire pour un bâtiment à usage d'habitation pourrait être refusé dans le cas où la distance exigée par le règlement sanitaire départemental (50 mètres par rapport à un bâtiment d'élevage) ne serait pas respectée. En effet, le projet d'habitation serait de nature à porter atteinte à la salubrité publique (article R111-2 du code de l'urbanisme et L111-3 du code rural).

INFORMATIONS :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les informations suivantes :

Les parcelles n°ZH125, ZH91, ZH122, objets de la division foncière, sont situées en zone Ub3 - Urbanisé du PLU de la commune de Prunières dont les prescriptions du règlement devront être respectées pour toute demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Caractère exécutoire d'une autorisation:

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- 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 doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
- 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,
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

Commencement des travaux et affichage:

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Toutefois, le recours des tiers court à partir de l'affichage sur le terrain. Il peut être judicieux d'attendre la fin du temps de recours avant le démarrage des travaux.

Hormis dans le cadre d'une déclaration préalable, le bénéficiaire de l'autorisation ne peut commencer ses travaux sans avoir déposé en mairie, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (modèle CERFA n°13407).

Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Durée de validité:

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme modifié par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, 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). De plus, ce délai pourra être prorogé deux fois d'une année supplémentaire sur demande du pétitionnaire dans les conditions de l'article R424-21 du code de l'urbanisme.

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 de construire 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 devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. 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.

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.

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, la légalité de l'autorisation délivrée 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 de délivrance de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Le bénéficiaire de l'autorisation doit souscrire à une assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Délais et voies de recours contre la présente lettre :

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir d'un recours contentieux le tribunal administratif de Marseille, par courrier (31 rue Jean-François LECA, 13002 MARSEILLE) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être alors introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite).