

Commune de JASSANS-RIOTTIER

Arrêté n° 2022/11/02

date de dépôt : 8 juillet 2022
date d'affichage en mairie : 12 juillet 2022
demandeur : SARL FONCIER CONCEPT
représentée par : M. PERRIN Guillaume
pour : Détachement d'un lot à bâtir
adresse terrain : 166 rue Pasteur, JASSANS-RIOTTIER (01480)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de JASSANS-RIOTTIER

Le maire de JASSANS-RIOTTIER,

Vu la demande de permis d'aménager en cours de validité présentée le 8 juillet 2022 par M. PERRIN Guillaume représentant de la SARL FONCIER CONCEPT demeurant 634 chemin de la Cote, à VILLEMONTAIS (42155) ;

Vu l'objet de la demande :

- Détachement d'un lot à bâtir ;
- sur un terrain situé 166 rue Pasteur à JASSANS-RIOTTIER (01480) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 janvier 2012, modifié le 16 janvier 2013, mis à jour le 15 octobre 2013 et le 27 janvier 2017, et modifié le 29/03/2018 et le 30/06/2022,

Vu l'arrêté préfectoral, en date du 30/03/2012, portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) de la Saône et du Marmont, sur la commune de Jassans-Riottier ;

Vu l'avis assorti de prescriptions des services techniques de la Communauté d'Agglomération Villefranche-Beaujolais-Saône (CAVBS) en date du 15/09/2022,

Vu l'avis assorti de prescriptions de Véolia Eau en date du 22/08/2022,

Vu l'avis assorti de prescriptions d'ENEDIS (ERDF) en date du 31/10/2022 pour une puissance électrique de raccordement de 12 kVA monophasé,

Vu l'avis favorable du service Déchets de la Communauté de communes Dombes Saône Vallée en date du 17/10/2022,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31/08/2022 ;

Vu les pièces complémentaires déposées en mairie le 10/08/2022 concernant la notice de présentation, le plan de composition et le projet de règlement propre au lotissement.

ARRÊTE

Article 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnés aux articles suivants.

Article 2 :

Les prescriptions émises par les services techniques de la CAVBS, Véolia Eau et ENEDIS dans les avis joints au présent arrêté devront être strictement respectées.

ASSAINISSEMENT :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle et à la source sur la base d'une étude pédologique (essai de perméabilité) soumis à l'acceptation de la Collectivité, est à privilégier.

Après justification auprès des services de la Collectivité, si la gestion des eaux ne peut se faire en totalité sur la parcelle, les eaux pluviales seront alors stockées/régulées dans les conditions de limitation des débits des eaux de ruissellement suivants : un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné pour une pluie d'occurrence 30 ans avec un débit de rejet limité à 4l/s sera mis en place.

Le rejet sera effectué en priorité dans le milieu naturel.

Dans ce cadre, il sera donc demandé de privilégier la réduction de la surface imperméabilisée et l'utilisation de matériaux perméables afin de réduire l'imperméabilisation.

Article 3 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 1.

La surface de plancher constructible sur l'ensemble de l'opération est de 120 m².

Conformément à l'article R 442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur chacun des lots. Ce certificat devra être joint à toute demande de permis de construire en application de l'article R 431-22 du code de l'urbanisme.

Article 4 :

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme. Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents joints au dossier de lotissement, et notamment celles du plan de composition et du règlement du lotissement.

Les futures constructions présenteront des volumes simples sans décrochés multiples au niveau de la toiture afin de garantir l'intégration paysagère dans le site. Les futures constructions devront également garantir une bonne adaptation au terrain naturel en limitant au maximum les mouvements de terre.

Conformément aux dispositions de l'article R 431-16 du code de l'urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception.

Article 5 :

La vente ou location de lots compris dans le lotissement ne pourra être autorisée avant, soit:

- la non-contestation à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (article R 462-1 du code de l'urbanisme),
- la délivrance de l'un des arrêtés prévu à l'article R 442-13 du code de l'urbanisme (et mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par le présent arrêté). Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements desservant le lot. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire conformément à l'article R 442-18 du code de l'urbanisme.

Article 6 :

Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais de l'aménageur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

Fait à JASSANS-RIOTTIER, le 22 novembre 2022

Le Maire

Jean-Pierre REVERCHON



Observations :

Votre projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive.
Votre projet est également soumis au versement de la PAC (Participation pour Assainissement Collectif).

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. Elle est exécutoire à compter de cette transmission.

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

- **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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

- **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 (notamment obligations contractuelles, servitudes de droit privé telles que les servitudes de vues, d'enselement, de mitoyenneté ou de passage, règles contractuelles du cahier des charges de lotissement, ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. 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.

- **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 de plus de 80 centimètres visible de la voie publique décrivant le projet. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de permis, et s'il y a lieu le nom de l'architecte auteur du projet, la superficie du terrain, la surface de 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 ainsi que la date du début d'affichage de l'autorisation en mairie. 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. 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.

Le tribunal administratif peut également être saisi d'une requête sur le site Internet : www.telerecours.fr.

- **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. 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 alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

- **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.