

Demande déposée le 30/09/2025 et complétée le 26/11/2025

N° PA 038 019 25 10001

Par : représenté par :	AL INVEST Monsieur ALAGOZ Hayri
Demeurant à :	252 Route National 7 38150 ROUSSILLON
Sur un terrain sis à :	165 Rue du Maconnay 38550 AUBERIVES-SUR-VAREZE 19 AH 138, 19 AH 140, 19 AH 141
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement de 5 lots

Le Maire de la Commune de AUBERIVES-SUR-VAREZE

VU la demande de Permis d'aménager susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 441-1 et suivants et R 441-1 et suivants,
VU l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux communes décentralisées,
VU la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 03/10/2025,

VU le Plan Local d'Urbanisme d'Auberives-sur-Varèze approuvé le 12/04/2021,
VU l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique,

VU l'avis de ENVIRONNEMENT d'Entre Bièvre et Rhône en date du 21/10/2025,
VU l'avis favorable de VOIRIE d'Entre Bièvre et Rhône en date du 28/10/2025,
VU l'avis favorable avec réserve de EAUX d'Entre Bièvre et Rhône en date du 13/11/2025,
VU l'avis d' ENEDIS - Agence Raccordement Pays de Rhône Nord Isère en date du 25/11/2025, précisant une extension du réseau est nécessaire pour le raccordement du projet au réseau public,

ARRETE

Le permis d'aménager est ACCORDE sous les réserves suivantes :

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux prescriptions mentionnées dans le présent arrêté et aux règles définies par les pièces jointes en annexe :

- PA 2 : Notice de présentation
- PA 4 : Plan de composition
- PA 8 : Programme des travaux
- PA 8 : Plan des VRD
- PA 9 : Hypothèse d'implantation
- PA10 : Règlement

Le lotissement porte le nom de "Les Vignes du Maconnay " et comprend 5 lots.

La Surface de Plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 1300 m².

La surface de plancher constructible est répartie selon le tableau figurant dans le règlement du lotissement.

Les constructions à édifier devront respecter les dispositions du règlement du lotissement.
Les constructions devront respecter les zones d'implantation prévues au plan de composition.

En application de l'article 8 de la loi n°86-13 du 6 janvier 1986, et conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que les règles d'urbanisme spécifiques du lotissement cesseront de s'appliquer 10 ans après la date de signature du présent arrêté.

Le lotisseur est informé que son projet est implanté dans une zone où s'exerce le droit de préemption urbain.

L'acquisition du terrain devra être précédée d'une demande d'intention d'aliéner le bien.

Les travaux d'équipements et de viabilité du lotissement définis par le programme et les plans des travaux annexés au présent arrêté devront être commencés dans un délai de 36 MOIS à compter de la date du présent arrêté. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

Les travaux d'équipements et de viabilité seront exécutés en accord avec les SERVICES TECHNIQUES et COMPAGNIE CONCESSIONNAIRES intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

Le lotisseur devra solliciter la délivrance d'un arrêté d'alignement avant tout commencement de travaux

Les plateformes d'accès seront stabilisées et de forme trapézoïdale avec une pente de \leq 5%.

Les portails d'accès seront positionnés à 5m de l'alignement.

Une autorisation de travaux devra être sollicitée par le pétitionnaire en cas de travaux ou aménagements nécessaires aux besoins de l'opération et effectués sur le domaine public (abaissment de trottoirs, bordures...). Ces travaux ou aménagements seront réalisés sous contrôle de la communauté de communes Entre Bièvre et Rhône ou de la commune. Les frais engendrés seront à la charge du pétitionnaire.

Le projet nécessite une extension du réseau public d'électricité, à la charge du demandeur. L'installation à raccorder devra respecter l'arrêté du 17 mars 2003 relatif aux prescriptions techniques de conception et de fonctionnement pour le raccordement au réseau public de distribution d'une installation de consommation d'énergie électrique.

Les prescriptions et les réserves énoncées par les services gestionnaires voirie, Eaux, Environnement d'Entre Bièvre et Rhône et ENEDIS, et dont photocopies est annexées au présent arrêté seront strictement respectées.

Le terrain est situé en zone sismique modérée (3). Les projets de construction devront respecter le décret n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention sismique et l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à classe normal". L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de leur projet en zone de risques de sismicité, il est de leur responsabilité, en tant que maîtres d'ouvrage, de s'assurer que leur projet respecte toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre ce risque.

Les communes du secteur sont concernées par des phénomènes d'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des sols argileux. L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de leur projet en zone de retrait-gonflement des sols argileux, il est de leur responsabilité, en tant que maîtres d'ouvrage, de s'assurer que ledit projet respecte toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre ce risque.

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux publics existants.

Les pétitionnaires s'assureront que le niveau de plancher de leur projet permet un raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Les pétitionnaires s'assureront que le niveau de plancher de leur projet permet un raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées

Les eaux pluviales de cour, toitures et terrasses seront infiltrées dans le sous-sol à l'aide de puits perdus conçus individuellement sur chaque lot, à la charge exclusive des acquéreurs.

En application de la loi n° 93-24 du 08.01.1993 modifiée le 30.06.1994, un dossier paysager sera joint aux demandes de permis de construire.

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 préalablement au dépôt de permis de construire (Tél. : 04.74.29.31.10).

Les futures constructions seront soumises au paiement de la Taxe d'Aménagement et de la Redevance d'Archéologie Préventive.

Le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale conformément à l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme.

Le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

Une copie de l'arrêté de lotir sera jointe à chaque compromis de vente de lots.

- CESSION ET COMMERCIALISATION DES LOTS -

Conformément à l'article R.442-13 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation de procéder à la vente avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits peut intervenir :

- lorsque le lotisseur sollicite l'autorisation de différer les travaux de finition,
- lorsque le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R.442-14 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.442-18 du Code de l'Urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme,
- soit à compter de l'autorisation de procéder à la vente ou la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Le lotisseur fournit dans ce cas à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

A AUBERIVES-SUR-VAREZE

Le 04 décembre 2025

Le Maire,
Nelly CLARET



Une déclaration devra être effectuée par le pétitionnaire auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "Bien immobiliers".

L'attention du demandeur est attirée sur la modification du code de l'énergie, suite à l'ordonnance n°2023-816 du 23 août 2023 relative au raccordement et à l'accès aux réseaux publics d'électricité, pour l'article L.342-21 qui précise dans son 1er alinéa que lorsque l'extension est rendue nécessaire pour une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable, située en dehors d'une zone d'aménagement concertée et ne donnant pas lieu à la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ou à la participation pour voirie et réseaux mentionnées à l'article L 332-6-1 du code de l'urbanisme, la contribution est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition. Cette contribution peut représenter un coût non prévu dans le projet, pour laquelle le demandeur est invité à se renseigner auprès du gestionnaire du réseau électrique.

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 :

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 :

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 du permis d'aménager :

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 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 d'aménager 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.