

VILLE D'AIGUILHE
SERVICE AMÉNAGEMENT HABITAT ET URBANISME
**DÉCISION DE NON OPPOSITION
À UNE DECLARATION PREALABLE LOTISSEMENT**

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

COMMUNE d'Aiguilhe
1, rue Crozatier
43000 AIGUILHE

 D P 0 4 3 0 0 2 2 4 P 0 0 3 5 Dossier : DP 043002 24 P0035 Déposé le : 28/06/2024 <u>Nature des travaux</u> : DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE <u>Adresse des travaux</u> : IMPASSE DU COTEAU 43000 AIGUILHE <u>Références cadastrales</u> : 000AB0797 <u>Destination - surface de plancher créée</u> : M ²	<u>Demandeur</u> :  1 1 0 0 0 0 2 0 8 0 3 2 MONSIEUR BUYCK THOMAS 7 IMPASSE DES LILAS - 43770 CHADRAC <u>Demandeur(s) co-titulaire(s)</u> : - - - -
---	---

Nous, Maire de la Ville d'Aiguilhe,

Vu la demande de DECLARATION PREALABLE LOTISSEMENT susvisée,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R423-1 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 421.1 et suivants et R 421.1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Aiguilhe, approuvé le 07/12/2017, et notamment les dispositions applicables à la zone Uc,

Vu les lois du 2 mai 1930 et du 28 décembre 1967 relatives à la protection des monuments naturels et des sites (site LE PUY EN VELAY - POLIGNAC).

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles pour le retrait-gonflement d'argiles approuvé le 30/09/2014 sur le bassin du Puy-en-Velay, par arrêté préfectoral n° DIPPAL-2014-136.

Vu l'avis favorable sous réserves de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22/07/2024,

Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Auvergne - Service Archéologie en date du 14/08/2024,

Vu l'avis favorable de ENEDIS - Électricité en réseau en date du 16/07/2024,

Vu l'avis de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay en date du 10/07/2024,

Vu l'arrêté n°2020/031 de la commune d'Aiguilhe en date du 28 mai 2020, portant délégation de fonction et de signature, à Madame Jacqueline EYMARD NAVARRO, Adjoint au Maire, en charge de l'urbanisme, à l'environnement et au cadre de vie et déléguée au nom du Maire pour signer les documents relatifs aux demandes d'urbanisme,

Considérant que le projet consiste en la division en vue de construire de la parcelle cadastrée AB797 sur la commune d'Aiguilhe,

Considérant l'article R111-27 du code de l'urbanisme qui dispose que 'Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales',

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

ARRÊTONS

Article 1

Les travaux cités ci-dessus **peuvent être entrepris sous réserve des prescriptions émises dans les articles suivants.**

Article 2

Les travaux cités ci-dessus peuvent être entrepris **sous réserve du respect des prescriptions suivantes:**

Prescriptions liées aux équipements publics:

Eaux:

- eaux usées: desservi en capacité suffisante.

- eaux pluviales: desservi en capacité insuffisante.

Le débit du rejet eaux pluviales devra être limité en fonction du taux d'imperméabilisation induit par le projet.

- eau potable: desservi en capacité suffisante.

Électricité:

L'opération sera réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12kVA monophasé.

Voirie: desservi en capacité suffisante.

Prescriptions architecturales:

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions futures devront s'inspirer des maisons traditionnelles avec des volumes simples, les toitures seront à deux pans (les toitures à 4 pans et à croupes sont proscrites), avec des enduits qui seront lissés, talochés fin ou grattés fin.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel et à sa topographie, pas de butte artificielle ou excavation.

Article 3

D'après le Plan de Prévention du Risque Retrait-Gonflement des Argiles, approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 2014, le terrain est situé en zone faiblement à moyennement exposée B2. Toutes les dispositions correspondant à cette zone sont à respecter.

D'après le PPR Mouvement de Terrain du bassin du Puy-en-Velay approuvé par arrêté préfectoral du 25 septembre 2023, la parcelle du projet est classée en aléas affaissements/effondrements-glisserment de niveau faible ZB2.

Le projet peut être accepté sous réserves du respect des règles de construction et notamment :

- la maîtrise des rejets d'eaux usées, pluviales et de drainage par raccordement aux réseaux existants est prescrite pour éviter tout rejet massif dans les terrains. En cas d'impossibilité technique, il sera possible d'envisager un rejet dans le terrain après réalisation d'une étude géotechnique (cf titre 6) statuant sur l'aptitude des sols à absorber les effluents et sur l'absence d'incidence en termes de stabilité pour le projet et son environnement.

Comme précisé dans l'avis de la DEA en date du 10 juillet 2024, le terrain étant desservi en capacité insuffisante pour ce qui concerne les eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales devra être régulé afin d'obtenir un débit de fuite limité. Pour ce faire, une cuve de rétention devra être prévue sur le terrain

afin de limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau existant.

-Si les constructions nécessitaient un affouillement et/ou exhaussement de plus de 2 mètres de hauteur, le pétitionnaire devra fournir une étude géotechnique de sol démontrant que le projet est sans effet sur le niveau de risque.

Article 4

Le terrain objet de la présente demande est soumis aux dispositions applicables à la zone Uc du Plan Local d'Urbanisme susvisé du PLU de la commune d'Aiguilhe.

Le nombre de lots dont la réalisation est autorisée est de 2 lots. Le lot b au nord d'une superficie de 1180 m² et le lot 2 au sud d'une superficie de 780 m².

Article 5

Les éventuels frais de remise en état dus à la modification ou à la dégradation du domaine public communal entraînés par les travaux projetés seront aux frais du pétitionnaire.

Article 6

Dans le cadre de la réalisation du projet, l'occupation temporaire du domaine public sera soumise à une permission de voirie.

Article 7

Le pétitionnaire devra impérativement, dès notification du présent arrêté, prendre contact avec le Service de la Collecte et du Traitement des Déchets Ménagers, ZA Taulhac 43000 LE PUY-EN-VELAY tel : 04 71 04 37 30 afin de prévoir un lieu de stockage des bacs à déchets ménagers, hors voie publique et ce, avant l'ouverture du chantier.

Article 8

Dans les 5 ans suivant la date de décision de non opposition à cette déclaration, en application de l'article L 442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions obtenues postérieurement à l'autorisation de lotissement.

Article 9

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront nécessaires :

- dépôt d'une demande de permis de construire / de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

Tout projet de construction par un particulier, pour lui-même, d'une surface plancher supérieure à 150m², devra faire l'objet d'un recours à un architecte.

NB : Conformément aux articles L112-20, L112-22 et L112-23 du code de la construction et de l'habitation, Si une étude géotechnique préalable n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, le maître d'ouvrage doit fournir lui-même au constructeur de l'ouvrage une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Hormis dans les cas où l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur de l'ouvrage est quant à lui tenu :

1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les

caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

NB : Le terrain objet de la demande se situe en zone de retrait gonflement des argiles (aléa fort). Les recommandations concernant les règles constructives correspondantes peuvent être consultées sur le site : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/contexte>.

NB : Pour information, votre projet sera soumis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (article L1331-7 du Code de la Santé Publique, délibération n°26 du 14 décembre 2023 du Conseil Communautaire).

NB : Pour information, nous vous indiquons que votre projet est situé sur une commune dont l'aléa radon est faible et fort. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le site : <https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx#.XOJdFSDgqUk>

NB : La parcelle concernée est située en zone de sismicité 2 (risque faible), et toute construction devra respecter les règles définies par l'arrêté du 22/10/2010 modifié par l'arrêté du 19/07/2011 (art. R 431-16 du code de l'urbanisme). Vous pouvez consulter la réglementation applicable en vous connectant au site suivant : http://www.planseisme.fr/IMG/pdf/plaquette_meddtl_dgaln_reglementation_parasismique_v2.pdf

La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues aux articles L 2131.1 et L 2131.2 du Code Général des collectivités territoriales.

	<p>Fait à Aiguilhe, le 28/8/25 Pour le Maire et par Délégation</p> <p>Madame Jacqueline EYMARD NAVARRO</p> 
--	---

Daniel Joubert

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

NB : En cas de refus ou d'opposition à une déclaration préalable fondée sur une opposition de l'Architecte des Bâtiments de France, le demandeur peut, en application du 3ème alinéa de l'article L 313.2 du Code de l'Urbanisme, du 5ème alinéa de l'article L 621.31 ou du 2ème alinéa de l'article L 642.3 du Code du Patrimoine, saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision.

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité

Conformément à l'article R424-17 et suivant du Code de l'Urbanisme (mis à jour par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, paru au JO le 6 janvier 2016) la durée totale de validité de la déclaration préalable est portée à 3 ANS, sauf prorogation.

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) 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 ou le président de l'établissement de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- 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 être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

Le 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 422-1-1 à A 422-1-2 est disponible 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 bénéficiaire de la déclaration préalable au plus tard 15 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 bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par la loi n° 78.12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

