

## COMMUNE DE REVEL

ARRETE n°15 - 2021

### AUTORISANT UN PERMIS D'AMENAGER

Délivré par le Maire au nom de la commune

**DEMANDE n° 038 334 20 20002**

Déposée le 02/11/2020

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt du dossier le

Destination : Habitation Surface de plancher maximale autorisée : 750 m<sup>2</sup>  
Objet : création d'un lotissement de 3 lots

Par : **Monsieur Hervé Jantet et Madame Martine Jantet**

Demeurant à : 136 rue du Pas de l'Aiguille - 38710 Mens

Parcelle cadastrée : AB n°1310

Sur un terrain sis : Lieu-dit Sauzet - 38420 Revel

Le Maire de Revel,

**Vu** le Livre I, Titre I du Code de l'urbanisme relatif aux règles générales d'utilisation du sol,

**Vu** le Livre IV du Code de l'urbanisme, relatif aux constructions, aménagements et démolitions,

**Vu** l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie, modifié par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art.22 I,

**Vu** l'arrêté ministériel de délimitation d'une zone montagne en date du 26/06/1961 classant la totalité de la commune de Revel en « zone montagne »,

**Vu** la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 et les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif à la construction en zone de montagne,

**Vu** le Plan de Prévention des Risques Naturels, porté à connaissance en date du 21/09/2000 et modifié partiellement le 17/12/2012,

**Vu** la Carte des Risques Naturels R.111-3 approuvée en date du 03/10/1989,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Revel approuvé le 10/09/2020,

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 28/09/2011, fixant le taux et les exonérations de la taxe d'aménagement,

**Vu** l'avis favorable du service Eau et Assainissement du Grésivaudan en date du 18/12/2020,

**Vu** l'avis favorable du service de collecte et traitement des déchets en date du 03/12/2020,

**Vu** l'avis favorable du service gestionnaire de distribution en électricité Enedis en date du 08/12/2020,

**Vu** la demande de permis d'aménager déposée le 02/11/2020 par Monsieur Hervé Jantet et Madame Martine Jantet demeurant 136 rue du Pas de l'Aiguille - 38710 Mens,

**Vu** les documents déposés en date du 02/11/2020, puis le 21/01/2021, et le 29/01/2021,

**Considérant** que le projet consiste en la création d'un lotissement de 3 lots,

## ARRETE

### **Article 1 :**

Le permis d'aménager PA 038 334 20 20002 est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées dans les articles suivants.

### **Article 2 : Descriptif du lotissement**

Le permis d'aménager accordé pour l'opération susvisée porte sur la propriété foncière cadastrée AB n°1310.

Le nombre maximum de lots sera de 3 destinés à la construction d'habitation individuelle.

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est fixée à 750 m<sup>2</sup>.

### **Article 3 : Réalisation**

Ce lotissement sera réalisé conformément au présent arrêté ainsi qu'aux plans et pièces jointes à la demande, notamment : le formulaire de permis d'aménager, la note de présentation, le plan de composition, le programme des travaux, le plan des voiries et des réseaux, le règlement, les statuts de l'association syndicale, l'engagement du demandeur à constituer une association syndicale et provoquer sa première assemblée syndicale.

### **Article 4 : Cession des lots et édification des constructions**

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R.442-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions projetées dans ce lotissement nécessiteront chacune l'obtention d'un permis de construire avant leur édification. Ces constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone U2 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que celles du règlement spécifique au lotissement.

Par ailleurs, ces permis de construire pourront être délivrés :

- soit à compter du dépôt en mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) signifiant la réalisation de la totalité des travaux et des aménagements prévus dans le dossier de permis d'Aménager.

- soit à compter de la délivrance par l'autorité compétente (la commune) de l'autorisation de procéder à la cession des lots avant l'exécution de certains travaux encore non réalisés. Au préalable, le demandeur (le lotisseur) sollicitera l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites. Cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans des délais précis et à la consignation à sur un compte bloqué d'une somme équivalente à leur coût ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux.

- soit à compter de la délivrance par l'autorité compétente (la commune) de l'autorisation de procéder à la cession des lots avant l'exécution de la totalité des

travaux. Au préalable, le demandeur (le lotisseur) sollicitera l'autorisation de céder les lots par anticipation. Cette autorisation est subordonnée à la justification d'une garantie d'achèvement des travaux établie. L'arrêté fixe alors la date à laquelle l'organisme garant devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R.442-15 du Code de l'urbanisme.

Un arrêté complémentaire sera pris si le demandeur (le lotisseur) se trouve dans l'un de ces deux derniers cas. Un exemplaire de cet arrêté devra être remis à chaque acquéreur. Il sera exigé dans la constitution des futurs permis de construire déposés.

#### **Article 5 : Communication des pièces aux acquéreurs et aux preneurs**

Le dossier intégral de permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, sont remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte notarié de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

#### **Article 6 : Répartition de la surface de plancher**

La répartition par lots de la surface de plancher sera déterminée, au moment de la conclusion de l'acte de vente par le demandeur (le lotisseur). Ce dernier devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant la dite surface de plancher attribuée. Ce certificat sera exigé dans la constitution des futurs permis de construire déposés.

#### **Article 7 : Conditions de réalisation des travaux**

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme de travaux ci-annexés ainsi qu'aux prescriptions énoncées ci-après :

##### **- Réseaux humides :**

###### *Prescriptions Eau potable*

Le projet sera raccordé au réseau potable intercommunal. Le branchement à effectuer sera soumis à l'accord préalable et aux éventuelles prescriptions du service en charge de ce réseau. Les frais de branchement seront exclusivement à la charge du demandeur.

**Les prescriptions formulées par le Service des Eaux du Grésivaudan devront être strictement respectées, en particulier sur le positionnement des dispositifs de comptage en limite du domaine public.**

###### *Prescriptions Eaux usées*

Le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif intercommunal. Les rejets s'évacueront dans un regard existant ou à créer, via une pompe de relevage si cela s'avère nécessaire.

Le branchement à effectuer sera soumis à l'accord préalable et aux éventuelles prescriptions du service en charge de ce réseau.

Les frais de branchement seront exclusivement à la charge du demandeur.

**Les prescriptions formulées par le Service des Eaux du Grésivaudan devront être strictement respectées.**

###### *Prescriptions Eaux pluviales*

Le demandeur est responsable de la gestion des eaux pluviales de ses constructions et aménagements.

Les eaux pluviales rejetées seront infiltrées sur le terrain d'assise du projet, les travaux ne devant pas modifier les écoulements naturels initiaux. Une infiltration régulée est préconisée. Dans pareil cas, la réalisation d'une étude géotechnique afin de connaître la perméabilité des sols est recommandée.

Le coût de ce dispositif est à la charge du demandeur.

Les eaux pluviales de la voie d'accès à créer seront collectées afin qu'elles ne s'écoulent pas sur la voie publique.

#### - Voirie :

Les rejets d'eaux usées, même traitées, sont interdits sur le domaine public routier (voirie publique et ses abords).

Les eaux pluviales liées aux surfaces imperméabilisées ne doivent pas s'écouler sur le domaine public routier (l'écoulement naturel des eaux pluviales ne doit pas être modifié).

L'accès au projet devra être suffisamment dimensionné pour permettre de dégager une ligne de vue continue des deux côtés. Il sera exclusivement à la charge du demandeur, notamment sa connexion physique avec le domaine public routier.

Lors des travaux nécessaires à la mise en œuvre du projet, l'état existant de la voirie publique permettant d'accéder au terrain devra être conservé. En cas de détérioration de celle-ci, le demandeur aura la responsabilité financière de sa remise en état et assumera seul les conséquences juridiques. Par ailleurs, toute modification et/ou empiètement sur cette voie publique est strictement interdite.

Les aménagements particuliers envisagés seront soumis à l'accord préalable et aux éventuelles prescriptions du service en charge de la voirie.

#### - Déchets ménagers :

La collecte des déchets ménagers est assurée par la Communauté de Communes Le Grésivaudan.

La collecte des déchets ménagers est réalisée en points d'apport volontaire. Les futurs propriétaires ou locataires devront se rendre au niveau des points de regroupement prévus à cet effet, pour les recyclables et les ordures ménagères résiduelles, ainsi que le papier carton et le verre. Il est à noter que tous les autres types de déchets seront à déposer en déchetterie.

Pour toute question sur les modalités de la collecte, notamment les jours de ramassage, vous pouvez prendre contact avec la Direction des Déchets du Grésivaudan (04 76 92 22 95, ou à défaut 04 38 72 94 30).

#### - Boîtes aux lettres :

L'implantation et le dimensionnement des boîtes aux lettres devront obtenir l'accord des services de La Poste pour le courrier.

### **Article 8 : Risques naturels**

Le terrain est situé en zone sismicité moyenne (zone 4). Les règles de construction respecteront les prescriptions des décrets n°2010-1254 relatif à la prévention des risques et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zone de risques de ruissellement sur versant d'aléa faible (zone Bv) et en zone de risques de crues des torrents d'aléa fort (zone RT) au Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), 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 aux fiches 0,1 et 3 ci-jointes).

L'ensemble du dossier du PPRn est consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture au public.

#### **Article 9 : Taxes d'urbanisme**

Le projet pourrait être soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (TA). Si cela était le cas, son montant serait défini directement par les services de l'Etat. Vous seriez alors destinataire d'un avis d'imposition. Cette taxe serait exigible en deux soldes, 50% 12 mois après l'obtention du présent arrêté, 50% 24 mois après l'obtention du présent arrêté.

Le projet pourrait être soumis au versement de la Redevance pour l'Archéologie Préventive (RAP). Si cela était le cas, son montant serait défini directement par les services de l'Etat. Vous seriez alors destinataire d'un avis d'imposition. Cette taxe serait exigible 12 mois après l'obtention du présent arrêté.

Après avoir obtenu un permis de construire, les futures constructions de ce lotissement pourraient être soumises au versement de la Taxe d'Aménagement (TA). Si cela était le cas, son montant serait défini directement par les services de l'Etat. Les demandeurs de ces constructions seraient alors destinataires d'un avis d'imposition. Cette taxe serait exigible en deux soldes, 50% 12 mois après l'obtention de leur permis de construire, 50% 24 mois après l'obtention de leur permis de construire.

Ces futures constructions seraient aussi soumises au versement de la Redevance pour l'Archéologie Préventive (RAP). Si cela était le cas, son montant serait défini directement par les services de l'Etat. Les demandeurs de ces constructions seraient alors destinataires d'un avis d'imposition. Cette taxe serait exigible 12 mois après l'obtention de leur permis de construire.

#### **Article 10 : Transmission de la décision**

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

Le 01/02/2021

Le Maire

Coralie BOURDELAIN



---

## INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

---

### 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 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 ;
- pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de 4 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. Copie du présent arrêté doit être affiché 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 sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

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.

### DURÉE DE VALIDITÉ

Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

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.

### DROITS DES TIERS

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'Urbanisme.

### OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du Code des assurances.

### DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.