

**ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS D'AMÉNAGER DÉLIVRÉ PAR  
LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE  
PERMIS D'AMÉNAGER N°038 034 22 10003**

**Le Maire de la Commune de BEAUREPAIRE**

Vu la demande de permis d'aménager déposée le 11 octobre 2022 et complétée le 26 janvier 2023 par MILGALOTIS représentée par Madame MILLOUD Sylvie demeurant chemin de Combalon à 38270 BEAUREPAIRE,

Vu l'objet de la demande :

- Création d'un lotissement de 12 lots
- Sur un terrain situé chemin de Combalon à BEAUREPAIRE 38270, cadastré ZM 737

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 11/10/2022,

VU le Plan Local d'Urbanisme de Beaurepaire approuvé le 22/06/2004, modifié le 14/12/2010, révisé le 24/04/2023, et mis à jour le 19/06/2023,

VU l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique,

VU l'article L.332-17 du Code de l'Urbanisme relatif à la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité,

VU l'article L.342-21 du Code de l'Énergie relatif au financement du coût de raccordement au réseau public de distribution d'électricité,

VU le sursis à statuer opposé en date du 19/04/2023,

VU le jugement du tribunal administratif de Grenoble en date du 02/03/2026, annulant l'arrêté du 19/04/2023,

VU l'avis favorable avec réserves d'ENEDIS, rendu pour une puissance de raccordement de 110 kVA triphasé, et mentionnant une extension du réseau électrique de 25 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération, en date du 18/11/2022,

VU l'avis favorable avec réserves du service EAUX d'Entre Bièvre et Rhône en date du 17/03/2023,

VU l'accord de la société MILGALOTIS concernant la prise en charge des montants demandés pour l'extension des réseaux eaux usées et eau potable en date du 02/03/2023,

VU l'avis du gestionnaire de la voirie - Commune de Beaurepaire en date du 09/03/2023,

VU l'avis favorable avec réserves du service ENVIRONNEMENT d'Entre Bièvre et Rhône en date du 28/03/2023,

**ARRETE**

**Le permis de construire 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 :

- Annexe I : Notice de présentation
- Annexe II : Plan de composition
- Annexe III : Programme de travaux

- Annexe IV : Plan des VRD
- Annexe V : Hypothèses d'implantation
- Annexe VI : Règlement

Le lotissement porte le nom de « La Rouillère » et comprend 12 lots.

La surface de plancher constructible est répartie selon le tableau figurant dans l'Annexe VI : Règlement.

Conformément à l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de lots une ATTESTATION mentionnant l'indication de la surface de plancher constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire, en application de l'article R.431-22 a du Code de l'Urbanisme.

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 projet est soumis à la redevance d'archéologie préventive.

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 COMPAGNIES CONCESSIONNAIRES intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

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.

Il est rappelé au pétitionnaire que l'avis donné par ENEDIS est basé sur une puissance de raccordement de 110 kVA.

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux publics existants.

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.

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 : 11 octobre 2022

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 :

04 MAI 2026

**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 de la déclaration préalable :**

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 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. 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.

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.

Les réserves et les prescriptions émises par les services concessionnaires des réseaux, par le service ENVIRONNEMENT d'Entre Bièvre et Rhône et par le gestionnaire de la voirie – Commune de Beaurepaire dans les avis joints au présent arrêté seront strictement respectées.

En application de la loi n° 93-24 du 08.01.1993 modifié 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 pôle de proximité de Beaurepaire. 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 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.

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.

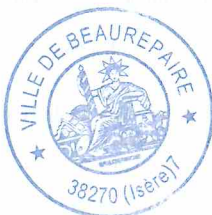
#### - CESSION ET COMMERCIALISATION DES LOTS -

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 BEAUREPAIRE  
Le 4 mai 2026

Le Maire,  
Yannick PAQUE