

**ARRÊTÉ DE NON-OPPOSITION A UNE DÉCLARATION
PRÉALABLE PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE DE BEAUREPAIRE
DP N°038 034 26 10085**

Le Maire de la Commune de BEAUREPAIRE

VU la demande de déclaration préalable déposée le 22 juin 2026 par Madame QUEREYRON Catherine demeurant 1 avenue Paul Bourget – La rose des Sables bâtiments A à 83400 HYERES,
VU l'objet de la déclaration :

- Détachement d'un lot à bâtir
- sur un terrain sis 22 rue Gambetta (38270), cadastré AL 210 , AL 211, AL 212 et AL 214

VU la demande de Déclaration préalable susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,
VU l'article L 422-1 relatif aux communes décentralisées,
VU la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 22/06/2026,

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 le règlement de la zone UA1 du PLU de BEAUREPAIRE,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants relatifs aux lotissements,
VU l'article L.442-3 relatif aux lotissements soumis à déclaration préalable,
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 la carte des aléas du 11 juillet 2025,

VU l'avis favorable avec réserve du service des EAUX d'Entre Bièvre et Rhône en date du 26/06/2026,
VU l'avis de la DRAC - Service Régional de l'Archéologie - ZPPA en date du 16/07/2026 **préconisant un diagnostic d'archéologie préventive avec attribution immédiate,**
VU l'avis favorable avec réserve du service voirie de la MAISON DU DEPARTEMENT en date du 03/08/2026,
VU l'avis favorable tacite d'ENEDIS - Agence Raccordement Pays de Rhône Nord Isère en date du 23/07/2026,

ARRETE

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

Article 1

Le nombre de lots autorisé est de 1 : lot D de 1203m².

Article 2

Le financement et la maîtrise d'œuvre des travaux de viabilité seront définis librement entre l'acquéreur et le vendeur du lot.

Les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés en accord avec les Services Techniques et Compagnies Concessionnaires intéressées.

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 lotisseur devra solliciter la délivrance d'un arrêté d'alignement.

Le lotisseur est informé que son projet est implanté dans une zone où s'exerce le droit de préemption urbain, la vente du terrain devra être précédée d'une demande d'intention d'aliéner le bien.

Eu égard au diagnostic archéologique prescrit sur les parcelles n°AL210, AL211, AL212, AL214, l'attention du titulaire de l'autorisation est attirée sur le fait que l'exécution des prescriptions de Monsieur le Préfet de Région constitue un préalable à la réalisation des travaux autorisés, **conformément à l'article R.523-17 du code du patrimoine** : Ainsi, **les travaux ne peuvent être entrepris avant notamment l'achèvement des différentes mesures d'archéologie préventive**. Dans l'hypothèse où Monsieur le Préfet de Région prescrirait la conservation totale ou partielle du site, une nouvelle demande d'autorisation devra être sollicitée. La durée de validité de la présente autorisation prolongée à concurrence du délai de réalisation du diagnostic et, le cas échéant, des fouilles archéologiques prescrites par Monsieur le Préfet de Région.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zone de risque de crues rapides de rivières aléas très faibles à très forts (C2a C2b C2c et C4), 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 3 et 3bis ci-jointes).

Le branchement sur les réseaux publics de téléphone et d'électricité s'effectuera en souterrain. La construction sera raccordée au réseau d'eau potable et d'eaux usées aux frais du pétitionnaire.

Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puits perdu, tranchées d'infiltration...) sans écoulement sur les voies ou propriétés voisines. Les travaux ne devront pas modifier les écoulements naturels initiaux.

En fonction de la nature du sol, le pétitionnaire s'assurera de la réalisation de tous travaux nécessaires au drainage périphérique de la construction.

Les prescriptions et les réserves énoncées par le gestionnaire de la voirie et les concessionnaires de réseaux, dont les photocopies sont annexées au présent arrêté, seront strictement respectées.

Article 3

Le présent arrêté ne confère aucun droit acquis au bénéfice du lotisseur et ne saurait préjuger de la délivrance des permis de construire.

L'obtention de la déclaration préalable de division de terrain en vue de construire cristallise les droits à bâtir pour une période de cinq ans à compter de la date de non-opposition de la déclaration préalable (article L442-14 du code de l'urbanisme).

Toutefois, la décision devient caduque si l'opération n'a pas eu lieu dans un délai de trois ans à compter de sa notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. (article R 424-18 du code de l'urbanisme).

A BEAUREPAIRE, Le 18 août 2026

Le Maire,
Yannick PAQUE



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 à St Maurice l'Exil ou au pôle de proximité EBER à Beaurepaire.

Il est conseillé de prendre rendez-vous dès l'avant-projet de construction, préalablement au dépôt du permis de construire (Tél. : 04.74.29.31.10).

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.

AFFICHAGE EN MAIRIE DE L'AVIS DE DEPOT DE LA DEMANDE LE : 22 juin 2026

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 : 31 août 2026

Informations et prescriptions concernant le terrain ou le projet et relevant d'une autre législation

Le projet est situé en zone sismique modérée (3), il devra respecter le décret n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention sismique et l'arrêté du 22/10/2020 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "classe normale". L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zone de risques de sismicité, il est de sa responsabilité de s'assurer que ledit 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 du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zone de retrait-gonflement des sols argileux, 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.

Conformément au Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, et aux articles R 112-5 à R 112-9 et L 112-21 à L 112-24 du code de la construction et de l'habitation, en zones d'exposition moyenne et forte sur la carte d'exposition publiée sur www.georisques.gouv.fr, le vendeur d'un terrain non bâti constructible, devra fournir à l'acheteur une étude géotechnique préalable qui sera annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente. Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation, ou à usage professionnel et d'habitation

ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage devra transmettre l'étude aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Lors de la réalisation des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre, une étude géotechnique de conception sera réalisée.

Informations générales concernant l'autorisation – A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

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.