



PRÉFET DES HAUTES-ALPES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Dossier n° PC 005 116 24 H0002

Date de dépôt : 26 mars 2024

Demandeur : Monsieur BALDUCCI Bernard

Pour : la construction d'une maison individuelle

Adresse terrain : lieu-dit Les Pielous, à Réotier
(05600)

Commune de Réotier

**ARRÊTÉ N° H0002
accordant un permis de construire
au nom de la commune de Réotier**

Le maire de Réotier,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 26 mars 2024 par Monsieur BALDUCCI Bernard demeurant Première grande rue lieu-dit Ville vieille, Guillestre (05600) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé lieu-dit Les Pielous, à Réotier (05600) ;
- pour une surface de plancher créée de 136 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la carte communale de la commune de Réotier approuvée par délibération du conseil municipal du 17/11/2006 et par arrêté préfectoral du 14/12/2006 ;

Vu le porter à connaissance de la Préfète en date du 17 juillet 2018 par lequel une information en matière de prévention des risques a été produite ;

Vu l'arrêté du préfet de région n° 05116-2008 du 23/09/2008 portant création d'une zone archéologique sur la commune de Réotier, modifié par arrêté n°05116-2013 du 17/10/2013 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service régional d'Archéologie Préventive en date du 28/07/2023 ;

Vu l'avis de Territoire énergie Hautes-Alpes - SyME05 en date du 25/04/2024 sur l'état du réseau public de distribution d'électricité ;

Vu l'avis de la Communauté de communes Guillestrois-Queyras en date du 25/04/2024 sur l'état du réseau d'assainissement collectif ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 23/04/2024 sur l'état du réseau public de distribution d'électricité ;

Vu les pièces fournies en date du 13 mai 2024 : plan de masse, plans de façades, notice ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ sous réserve de la réalisation d'une extension du réseau électrique basse tension d'environ 70 mètres et du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.**

Article 2

Toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être déclarée sans délai au maire de la commune concernée ainsi qu'au service régional de l'archéologie de la Direction régionale des affaires culturelles conformément à l'article L. 531-14 du code du patrimoine.

A Réotier
Le 24 juin 2024

Pour le Maire,
L'Adjoint en charge de l'urbanisme



Observations :

1) L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain, objet de la présente demande, est situé dans une zone de sismicité 4, niveau d'aléa moyen.

Le respect des règles de construction relevant entièrement de sa responsabilité, le pétitionnaire est invité à prendre contact avec un homme de l'art afin que le projet soit réalisé conformément aux règles de construction spécifiques aux zones sismiques.

2) L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.C.T.) du présent projet devra être accompagnée, en application de l'article R. 462-4-1 du code de l'urbanisme, d'un document attestant la prise en compte de la réglementation thermique par le maître d'oeuvre ou par le maître d'ouvrage dans la réalisation des travaux. Ce document à fournir est le formulaire généré par l'outil en ligne du site internet www.rt-batiment.fr.

Cette attestation est établie, conformément à l'article R. 111-20-4 du code de la construction et de l'habitation, par une personne habilitée pour réaliser un diagnostic de performance énergétique, pour une maison individuelle ou accolée, par un contrôleur technique, un organisme certifié pour délivrer le label HPE (haute performance énergétique) ou un architecte, pour tout type de bâtiment.

4) Électricité : La puissance de raccordement nécessaire au projet n'ayant pas été précisée dans la demande d'autorisation d'urbanisme, l'avis est basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé. Il conviendrait de réaliser une extension de réseau BT d'environ 70 m à demander au maître d'ouvrage TE05, conformément au cahier des charges de concession.

A titre d'information et sous réserve de vérification des distances :

Coût de l'extension : 8 000 € HT (60% du montant total des travaux)

Les éléments chiffrés sont donnés à titre indicatif et réfactés de 40%. Ils n'engagent TE05 que pour une puissance de 12kVA, sous réserve de l'obtention des autorisations de passage. Une étude précise basée sur un tracé technique et administrativement réalisable fixera le montant définitif de la participation, actualisé des valeurs économiques du moment et de la puissance retenue. Financement : Le coût des travaux d'extension est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme

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

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) 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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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.