

dossier n° PC02625222V0020

date de dépôt : 19/05/2022

demandeur : **SCI SHADOW - M. CHAZALLET Rémy**

pour : **Transformation de deux villas en bureaux, et construction d'un hall industriel pour stockage et atelier**

adresse terrain : **149 Rue Jean Rostand , à Portes-lès-Valence (26800)**

ARRÊTÉ n° 22-295
accordant un permis de construire
au nom de la commune de Portes-lès-Valence

Le Maire de Portes-lès-Valence,

Vu la demande de permis de construire présentée le 19/05/2022, complétée le 21/06/2022, par SCI SHADOW représentée par M. CHAZALLET Rémy demeurant 149 rue Jean Rostand 26800 PORTES LES VALENCE ayant comme mandataire Atelier Frédéric Chabut – 8 rue Alfred de Vigny – 26000 VALENCE ;

Vu l'objet de la demande :

- pour **Transformation de deux villas en bureaux, et construction d'un hall industriel pour stockage et atelier** ;
- sur un terrain situé **149 Rue Jean Rostand**, à Portes-lès-Valence (26800), d'une superficie de 6982 m2 ;
- pour une surface de plancher existante de 1794 m2, supprimée de 56 m2, créée par changement de destination 340 m2, **créée de 1122 m2 (dont 124 m2 de bureaux et 998 m2 d'entrepôts) et une surface taxable créée de 1158 m2;**

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 06/02/2017 et modifié le 18/12/2019 ;

Vu l'avis d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO en date du 27/06/2022 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service ENEDIS en date du 01/07/2022 ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de la Communauté d'Agglomération (assainissement) en date du 18/07/2022 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions émis par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône (SPMR) en date du 20/07/2022 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions de Valence Romans Agglo (service déchets) en date du 30/06/2022 ;

Vu l'avis réputé favorable de Valence Romans Agglo (service voirie et économique) ;

ARRÊTE :

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

La construction devra être reliée au réseau public d'alimentation en eau potable, à partir du réseau existant. En cas de nouveau branchement :

- une demande de branchement devra être faite auprès de EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO (tel 0475578620) ; Un devis sera établi pour la réalisation des travaux.

-le regard compteur sera en domaine privé et il devra être IMPERATIVEMENT accessible depuis le domaine public, L'emplacement exact sera défini par EAU DE VALENCE.

Les eaux pluviales de toiture devront être infiltrées dans l'emprise foncière Leur rejet est interdit sur le domaine public et dans le réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement seront infiltrées dans le sol après prétraitement. Aucun déversement sur le domaine public ou dans le réseau d'eaux usées n'est admis. Dans un objectif d'adaptation au changement climatique, il est vivement recommandé de gérer ces eaux pluviales par l'intermédiaire d'aménagements végétalisés, à ciel ouvert, favorisant l'évapotranspiration et l'infiltration.

Les eaux usées seront obligatoirement évacuées à l'égout public. La mise en place d'un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) pourra être nécessaire pour le raccordement au collecteur. Impératif : dès la validation du permis de construire et préalablement au début des travaux, si le branchement est inexistant ou inadapté, une demande de branchement et/ou de déversement devra être sollicitée auprès de la Communauté d'Agglomération - Bureau d'Etudes Assainissement – Pizançon - 70 rue Andre-Marie Ampère - 26300 CHATUZANGE LE GOUBET (Tél: 04 75 75 41 50 – courriel : assainissement@valenceromansagglo.fr).

Les notes de calcul du dimensionnement des ouvrages d'assainissement pluvial (tranchées drainantes, noues ...) seront transmises au service assainissement de la communauté d'agglomération (coordonnées susvisées) pour validation AVANT le commencement des travaux d'aménagement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront obligatoirement être réalisés en séparatif à l'intérieur de la propriété. Il convient de prévoir la création d'un tabouret de branchement indépendant pour chaque bâtiment. La séparation des réseaux « eaux usées » et « eaux de process » est également obligatoire dans l'emprise de l'unité foncière.

Les projets de construction associés à cette demande seront soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) proportionnellement à la surface de plancher créée, soit par tranches additionnelles de -et selon tarif en vigueur actuellement-, :

- 10 € le m2 de surface de plancher de 1 à 100 m2
- 5 € le m2 de surface de plancher de 101 à 500 m2 ;
- 2 € le m2 de surface de plancher de 501 à 1000 m2,
- 1 € le m2 de surface de plancher au-delà de 1000 m2. Un courrier précisant le montant de la PFAC sera adressé au pétitionnaire par la direction de l'assainissement. Si votre demande est accordée, et que votre projet n'est pas réalisé sur un terrain déjà viabilisé, vous devrez également vous acquitter des frais relatifs à la réalisation ou à la modification du branchement au réseau public d'assainissement.

La construction sera raccordée au réseau d'électricité. La puissance électrique sur laquelle ENEDIS (ex ERDF) s'est basée, pour formuler un avis favorable, est de 36 KVA triphasé.

Le branchement sur les réseaux publics de téléphone et d'électricité devra être réalisé en souterrain.

Le projet est situé à proximité immédiate de la canalisation de la société du Pipeline Méditerranée-Rhône. Par conséquent, et conformément notamment aux articles L et R 554-1 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage devra adresser une déclaration préalable de travaux (DT), et les entreprises exécutantes ont l'obligation d'adresser une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) à chaque exploitant d'ouvrage concerné par ces travaux via le site www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr. Ces déclarations devront être reçues par l'exploitant de l'ouvrage (à savoir Société du Pipeline Méditerranée-Rhône – Direction de l'Exploitation – Chemin de Maupas – 38200 VILLETTE DE VIENNE) 15 jours minimum avant le commencement de tous travaux, jours fériés non compris . Le projet devra appliquer les recommandations techniques jointes en annexe relatives, d'une part, à la protection des réseaux de transport d'hydrocarbures et, d'autre part, au décret anti-ndommagement n° 2011-1241 concernant la déclaration des travaux à faire par le pétitionnaire à l'aide du formulaire CERFA DICT. Il conviendra de tenir compte de la servitude de SPMR protégeant leur réseau.

Les prescriptions émises par VALENCE ROMANS AGGLO (service déchets) en date du 30/06/2022 dont copie ci-jointe seront strictement respectées.

Le pétitionnaire sera redevable des **taxes d'urbanisme (Taxe d'Aménagement** : part communale et part départementale, Redevance d'archéologie préventive) liées au permis de construire. **Ces taxes seront calculées ultérieurement par les services de l'Etat. La taxe d'aménagement est dûe, pour moitié, 12 et 24 mois à compter de la date du présent arrêté.**

En application de l'article R 424.16 du code de l'urbanisme, lors de l'ouverture du chantier, **le demandeur adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en 3 exemplaires** (le modèle de déclaration est disponible sur le site urbanisme du gouvernement : www.urbanisme.equipement.gouv.fr).

En application de l'article R 462.1 du code de l'urbanisme, à la fin des travaux, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (**DAACT**) **est obligatoirement adressée en 3 exemplaires** au Maire de la commune (après achèvement complet des travaux : plantations, crépi, etc.). Les imprimés nécessaires sont également téléchargeables sur le site cité ci-dessus.

La commune de PORTES LES VALENCE est classée en zone de sismicité 3. Elle peut donc être touchée par des séismes pouvant entraîner des dégâts aux bâtiments. Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques définies dans la norme NF en 1998. Plus d'informations sur le site www.planseisme.fr et en utilisant le site www.drps.brgm.fr pour connaître la réglementation parasismique concernant votre projet.

Conformément à l'article R 462.4.1 du code de l'urbanisme, une attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012 -ou de la RT bâtiment existants- par le maître d'ouvrage ou maître d'œuvre, établie par une personne habilitée conformément aux dispositions de l'article R 111.20.4 du code de la construction et de l'habitation, devra être jointe à la DAACT, faute de quoi celle-ci sera irrecevable. L'attestation devra être établie conformément au modèle disponible sur le site www.rt-batiment.fr.

Le pétitionnaire reste tenu de s'assurer que son projet respecte toute législation ou réglementation spécifique à sa construction.

Conformément aux dispositions de l'article UI 16 du règlement du PLU, toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Fait à Portes les Valence, le 27/07/2022
P/Le Maire,
L'Adjoint à l'Urbanisme

Antonin KOSZULINSKI

Dépôt de PC affiché en Mairie le 19/05/2022

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

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 du permis :

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 du permis 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 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. **Ce panneau doit comporter les mentions prévues par l'arrêté du 30 mars 2017. A noter que la date d'affichage en Mairie de la décision est identique à celle de la date d'arrêté.**

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.