

dossier n° PC02625222V0032

date de dépôt : 01/09/2022

demandeur : SCI JUL - M. EL KHADDAR Khalide

pour : **Construction de 7 maisons individuelles pour location**

adresse terrain : **0009 A à 9F RUE PAUL ELUARD ,
à Portes-lès-Valence (26800)**

ARRÊTÉ n° 22- 463
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 01/09/2022, complétée le 09/09/2022, par SCI JUL représentée par M. EL KHADDAR Khalide demeurant 260 Route de Portes-les-valence 26800 Étoile-sur-Rhône ;

Vu l'objet de la demande :

- pour **Construction de 7 maisons individuelles destinées à la location** - après démolition hangar existant ;
- sur un terrain situé **9A à 9F rue Paul Eluard, à Portes-lès-Valence (26800)**, d'une superficie de 1866 m² ;
- pour une surface de plancher créée de 655 m² avec 20 places de stationnement, un local vélo de 9,6 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 assorti de prescriptions du service ENEDIS en date du 19/09/2022 ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de la Communauté d'Agglomération (assainissement) en date du 18/10/2022 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO en date du 06/10/2022

ARRÊTE :

Article 1

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

Article 2

L'accès sur le domaine public sera établi en accord avec les Services Techniques Municipaux.

La construction devra être reliée au réseau public d'alimentation en eau potable à partir du réseau existant.

Important : Pour la réalisation du raccordement du réseau privé au réseau public existant, une demande devra être faite auprès d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO (tél 0475578620). Un devis sera établi pour la réalisation des travaux, Un compteur général sera placé en partie commune accessible et en

limite de propriété à l'entrée du lotissement. L'emplacement exact sera défini par EAU DE VALENCE romans Agglo. Une individualisation des comptages pourra être mis en place.

Remarque : une conduite d'eau potable abandonnée se trouve en limite Est de votre projet. Le plan joint au présent avis vous indique sa position approximative.

Les eaux pluviales de toiture et provenant des aires de circulation et des places de stationnement privatives doivent être gérées par infiltration sur la parcelle. Aucun déversement des eaux pluviales sur les voiries, le domaine public ou dans le réseau d'assainissement n'est admis. Les eaux de ruissellement doivent être prétraitées avant infiltration. 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 réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront obligatoirement être réalisés en séparatif à l'intérieur de la propriété, et pour chaque habitation. **Il convient de prévoir la création d'un tabouret de branchement indépendant pour chaque habitation.**

Présence d'un tabouret de branchement desservant la construction existante. Sa réutilisation est à privilégier pour le raccordement des nouvelles constructions. Le propriétaire doit transmettre, à la direction assainissement de la communauté d'agglomération, la position du branchement et sa profondeur. Si cela n'est pas possible, l'obturation du branchement est obligatoire. Celle-ci est réalisée par le service assainissement de la communauté d'agglomération aux frais du propriétaire.

Les eaux usées seront obligatoirement évacuées à l'égout public. 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). La mise en place d'un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) pourra être exigée.

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.

Pour information, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), sera due à Valence Romans Agglo Sud Rhône Alpes (dès raccordement effectif du projet) ; ce montant est susceptible d'évoluer par rapport à la date de raccordement effectif du projet. Un courrier précisant le montant de la PFAC (au tarif actuellement en vigueur) 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.

Chaque 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 63 KVA triphasé.

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

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.**

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 à la mairie ou 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. **Par ailleurs, obligation de déclarer l'achèvement des travaux auprès des impôts fonciers.**

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.

Tout projet de clôture devra faire l'objet d'une demande de déclaration préalable à déposer un mois minimum, avant tout commencement de travaux, en Mairie.

Conformément à l'article R 111.19.21 du Code de la Construction et de l'Habitation, le maître d'ouvrage devra faire établir une attestation constatant que les travaux (DAACT) réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables. **Cette attestation devra être adressée en mairie dès l'achèvement des travaux.**

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. Obligatoire pour les PC habitations déposés à compter du 01/01/2013.

Le pétitionnaire gèrera les modalités de mise à disposition des bacs à ordures ménagères et de lieux de stockage des ordures ménagères en lien avec Valence Romans Agglo. Il en sera de même de la localisation des boîtes à lettres qui devra être faite en lien avec le centre de distribution postale de Poste de Portes les Valence.

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 UD 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). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

La numérotation de rue de chaque maison sera fournie par le bailleur aux locataires, suivant numérotation définie dans courrier ci-joint.

Fait à Portes les Valence, le 02 novembre 2022
P/Le Maire,
L'Adjoint à l'Urbanisme

Antonin KOSZULINSKI



Dépôt de PC affiché en Mairie le 01/09/2022

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.