

dossier n° PC02625222V0041

date de dépôt : 28/11/2022

demandeur : **SCI PLV - M. CHANTREAU Gaël**

pour : **Transformation d'un appartement existant à l'étage en 3 logements, garage pour 3 places de stationnement en rdc, surélévation du garage**

adresse terrain : **3 bis Rue Charles Doucet, à Portes-lès-Valence (26800)**

ARRÊTÉ n° 23-138
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 28/11/2022, complétée les 16/02/2023 et 21/03/2023, par SCI PLV représentée par M. CHANTREAU Gaël demeurant 7 Place des Fosses 26760 BEAUMONT LES VALENCE ;

Vu l'objet de la demande :

- pour Transformation d'un appartement existant à l'étage aboutissant à 3 logements au total, création de 3 places de stationnement au rez-de-chaussée, surélévation du garage + 1 appart rdc existant non modifié ;
- sur un terrain situé **0003 BIS RUE CHARLES DOUCET**, à Portes-lès-Valence (26800), d'une superficie de 294 m² ;
- pour une surface de plancher existante de 132 m², **créée de 23 m²** et 3 places de stationnements dans garage ;

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 favorable assorti de prescriptions du service ENEDIS en date du 21/02/2023 ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de la Communauté d'Agglomération (assainissement) en date du 21/03/2023 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions émis par EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO en date du 06/03/2023 ;

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 est déjà 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 d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO (tél 0475578620). Un devis sera établi pour la réalisation des travaux,

-le regard du (ou des) compteur(s) sera en domaine privé, en limite du domaine public et il devra être IMPERATIVEMENT accessible depuis le domaine public, L'emplacement exact sera défini par Eau de Valence Romans Agglo.

La parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement. Les eaux usées seront obligatoirement évacuées à l'égout public Le raccordement des eaux usées sur le réseau public d'assainissement est obligatoire. La mise en place d'un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) pourra être exigée. 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) afin d'étudier la position du branchement.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront obligatoirement être réalisés en séparatif à l'intérieur de la propriété.

Le rejet des eaux pluviales des toitures des constructions dont les façades sont accolées au domaine public est toléré dans le caniveau de la voirie. Pour la viabilité hivernale, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées sur trottoir. Si des travaux sont nécessaires dans l'emprise publique, une autorisation est à obtenir auprès du service municipal en charge de l'occupation du domaine public. Les eaux pluviales des pans de toiture donnant sur l'arrière doivent être infiltrées sur la parcelle.

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 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.

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 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 -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.

Conformément à l'article R 462.4.3, une attestation sur la prise en compte de la réglementation acoustique par le maître d'œuvre ou le maître d'ouvrage, établie conformément aux dispositions des articles R 111.4.3 et R 111.4.4 du code de la construction et de l'habitation, devra être jointe à la DAACT. (Obligatoire pour les PC déposés à compter du 01/01/2013 concernant les habitations collectives.)

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.

Une déclaration devra OBLIGATOIREMENT être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 14706 du code général des impôts), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le site « biens immobiliers ». Si vous ne pouvez l'effectuer en ligne, contacter le service des impôts fonciers de VALENCE, au 15 avenue de Romans à VALENCE (26000).

Conformément aux dispositions de l'article UA 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.

Fait à Portes les Valence, le 23/03/2023

P/Le Maire,
L'Adjoint à l'Urbanisme

Antonin KOSZULINSKI



Dépôt de PC affiché en Mairie le 28/11/2022

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'arrêt.

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.