

dossier n°PC02625223V0011

date de dépôt : 07/04/2023

demandeur : PRALY-MEYNIER Grégory

pour : **Construction d'une maison individuelle**
de 92 m2 avec garage de 16 m2

adresse terrain : 20 IMPASSE EMILE ZOLA ,
à **Portes-lès-Valence (26800)**

ARRÊTÉ 23-355
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 07/04/2023, complétée les 08/06/2023, par Monsieur PRALY-MEYNIER Grégory demeurant 535 chemin de la blachonne 07440 Champis, ayant comme mandataire TRADIBATI Rue Jean VILAR 26000 Valence

Vu l'objet de la demande :

- pour **Construction d'une maison individuelle de 92 m2** avec garage de 16 m2 ;
- sur un terrain situé 20 IMPASSE EMILE ZOLA à Portes-lès-Valence (26800), d'une superficie de 247 m2 (lot 1 du lotissement Clos Emile Zola) ;
- pour une **surface de plancher créée de 92 m2 et une surface taxable créée de 108 m2** avec 2 places de stationnement extérieures non closes et 1 place de stationnement intérieure ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/02/2017 et modifié le 18/11/2019 ;

Vu l'arrêté municipal approuvant le permis d'aménager «Clos Emile Zola » n° 02625222V0002 en date du 20/10/2022 ;

Vu le certificat de vente des lots en date du 08/06/2023 ;

Vu les délibérations du conseil communautaire de Valence Agglo Sud Rhône Alpes instituant la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de Valence Romans Agglo (gestionnaire assainissement) en date du 24/07/2023 ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de Valence Romans Agglo (gestionnaire eau) en date du 04/07/2022 ;

Vu l'avis réputé favorable d'ENEDIS ;

ARRÊTE :

Article 1

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

Article 2

Les dispositions de l'arrêté autorisant la division et des documents annexés à cet arrêté devront être respectées. Toute modification du projet (crépi, aspect extérieur, intégration au terrain naturel, etc,) devra faire l'objet d'une demande de permis de construire modificatif à solliciter préalablement à toute modification.

La construction devra être raccordée aux réseaux publics (eau, électricité, assainissement) via les réseaux privés mis en place par le lotisseur.

Il est rappelé que tout lot doit comporter à minima trois places de stationnement (extérieures ou/et intérieures) et que la conformité du projet s'appréciera au regard de ces dispositions.

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

-le regard compteur 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.

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

La parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement. Le raccordement des eaux usées sur le réseau public d'assainissement est obligatoire. Utiliser le branchement d'assainissement existant mis en place par le lotisseur. 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, 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 construction sera raccordée au réseau d'électricité. ENEDIS s'est basée, pour formuler un avis favorable, sur le fait que le projet n'avait pas d'impact sur l'alimentation électrique existante.

La construction sera raccordée au réseau d'électricité ; sur la base d'une puissance de 12 kVa maxi.

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

Pour information, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera dûe à Valence Romans Agglo lorsque le raccordement est effectif. 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.

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 (**lorsque la totalité des travaux aura été effectuée**). Les imprimés nécessaires sont également téléchargeables sur le site cité ci-dessus.

Conformément à l'article R 462.4.1 du code de l'urbanisme, une attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012 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.

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).

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. A noter arrêté du 08/09/2021 (JO du 01/10/2021) modifiant l'arrêté du 22/10/2010.

Les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement cesseront de s'appliquer 10 ans après la date de l'arrêté de lotir, conformément aux dispositions de l'article L 442.9 du code de l'urbanisme.

Pour tout projet de clôture, une demande de déclaration préalable devra être sollicitée auprès de la Mairie un mois minimum avant le début des travaux.

Conformément aux dispositions de l'article UCart 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 31/07/2023

P/Le Maire,
L'Adjoint à l'Urbanisme

Antonin KOSZULINSKI



Dépôt de PC Affiché en Mairie le 07/04/2023

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.