

dossier n° PC02625222V0011

date de dépôt : 15/03/2022

demandeur : **SCCV AUREATS – SALT I**

pour : **Construction d'un bâtiment d'activité**

adresse terrain : **avenue Salvador Allende,**
à Portes-lès-Valence (26800)

ARRÊTÉ n° 22-236
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 15/03/2022, complétée les 07/04/2022, 11/04/2022 et 12/04/2022, par SCCV Aureats SALT I représentée par M. SALT I Jean Bernard demeurant 24 rue Foriel 26000 VALENCE, ayant comme mandataire CHEZE Architectes - 24 rue Foriel - 26000 VALENCE ;

Vu l'objet de la demande :

- pour **Construction d'un bâtiment d'activité (enseigne OXYGENE) ;**
- sur un terrain situé **avenue Salvador Allende , à Portes-lès-Valence (26800)**, d'une superficie de 4405 m2 ;
- pour une **surface de plancher créée de 1553 m2** (dont 924 m2 à usage de bureaux, 187 m2 d'industrie et 442 m2 d'entrepôts) et une **surface taxable créée de 1553 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'arrêté accordant le lotissement n° PA 02625221V0001 en date du 08/03/2022 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions du service ENEDIS en date du 22/04/2022 ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de la Communauté d'Agglomération (assainissement) en date du 14/06/2022 ;

Vu l'avis de Valence Romans Agglo - Direction Habitat et Urbanisme consulté le 12/04/2022 avec réponse en date du 06/05/2022 ;

Vu l'avis de VALENCE ROMANS AGGLO (EAU) en date du 12/05/2022 ;

ARRÊTE :

Article 1

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

Article 2

Conformément aux dispositions de l'article R 442-18c du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot du lotissement seront achevés.

Le raccordement sur le réseau d'eau potable se fera sur le réseau privé existant de la zone « Nationale 7 ».

Les eaux usées seront obligatoirement évacuées à l'égout public via le réseau mis en place par le lotisseur. Utiliser le branchement d'assainissement existant mis en place par l'aménageur. 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 d'autorisation 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)
- Formulaire disponible sur site <http://www.valenceromansagglo.fr>.

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. Aucun déversement sur le domaine public ou dans le réseau d'eaux usées n'est admis.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront obligatoirement être réalisés en séparatif 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 bv 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.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement devront être gérées par infiltration sur la parcelle. Leur rejet est interdit sur le domaine public et dans le réseau d'assainissement. 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.

Le cas échéant : De part la nature des rejets, les eaux usées qui seront rejetées ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la direction de l'assainissement de la communauté d'agglomération. Il est impératif que vous preniez contact auprès de Valence Romans Agglo- direction assainissement (mail : assainissement@valenceromansagglo.fr et tél 04 75 75 41 50) avec l'unité rejets non domestiques et toxiques afin d'obtenir l'arrêté d'autorisation.. En l'absence d'arrêté d'autorisation de rejet, le service assainissement de la communauté d'agglomération pourra vous refuser le rejet 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 96 KVA triphasé. Cette réponse au PC est liée au PA02625222V0001, indiquant que l'extension du réseau est à la charge de l'aménageur.

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. La taxe d'aménagement est due, 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 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.

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 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 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 U1c 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 15 juin 2022

P/Le Maire,
L'Adjoint à l'Urbanisme


Antonin KOSZULINSKI



Dépôt de PC affiché en Mairie le 15/03/2022

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.