

dossier n° PC02625224V0023

date de dépôt : 02/08/2024

demandeur : SCI MANOA - BULETE Jérôme

pour : **Extension d'un bâtiment industriel**

adresse terrain : **53 Rue Benjamin Moloise,**  
**à Portes-lès-Valence (26800)**

**ARRÊTÉ n° 24- 492**  
**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 02/08/2024, complétée les 04/09/2024, 30/09/2024 et 11/10/2024, par SCI MANOA représentée par M. BULETE Jérôme demeurant 8 Rue Monestier 26800 Étoile-sur-Rhône ayant comme mandataire AFD ARCHITECTURE 5 RUE VERNON 07800 La Voulte-sur-Rhône

Vu l'objet de la demande :

- pour **Extension d'un bâtiment industriel** ;
- sur un terrain situé **53 rue Benjamin Moloise** à Portes-lès-Valence (26800), d'une superficie de 3672 m<sup>2</sup> ;
- pour une surface de plancher existante de 615 m<sup>2</sup>, **créée de 455 m<sup>2</sup>** ;

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 du service ENEDIS en date du 19/09/2024 ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de la Communauté d'Agglomération (assainissement) en date du 12/11/2024 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions de VALENCE ROMANS EAU en date du 20/09/2024

**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.

En cas de nouveau branchement :

-une demande de branchement devra être faite auprès de VALENCE ROMANS EAU (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 Eau.



Les prescriptions émises par Valence Romans Agglo (gestionnaire assainissement) en date du 12/11/2024 dont copie ci-jointe seront strictement respectées.

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 sécurité du site [www.impots.gouv.fr](http://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 construction sera raccordée au réseau d'électricité. La puissance électrique sur laquelle ENEDIS (ex ERDF) s'est basée, pour formuler son avis, est de 36 KVA maxi

L'attention du demandeur est attirée sur la modification du code de l'énergie, suite à l'ordonnance n° 2023-816 du 23/08/2023 relative au raccordement à l'accès et aux réseaux publics d'électricité, pour l'article L 342-21 qui précise dans son 1<sup>er</sup> alinéa que lorsque l'extension est rendue nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable, située en dehors d'une zone d'aménagement concerté et ne donnant pas lieu à la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ou à la participation pour voirie et réseaux mentionnés à l'article L 332-6-1 du code de l'urbanisme, la contribution est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition. Cette contribution pouvant représenter un coût non prévu dans le projet, le demandeur est invité à se renseigner auprès du gestionnaire du réseau électrique.

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.**

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.

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](http://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. Les imprimés nécessaires sont également téléchargeables sur le site cité ci-dessus.

Cette DAACT devra être accompagnée de l'attestation de prise en compte du risque sismique au stade de l'achèvement de travaux.

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](http://www.planseisme.fr) et en utilisant le site [www.drps.brgm.fr](http://www.drps.brgm.fr) pour connaître la réglementation parasismique concernant votre projet.

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

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

21 NOV. 2024

Antonin KOSZULINSKI

Dépôt de PC affiché en Mairie le 02/08/2024

*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.