

dossier n° PC02625223V0021

date de dépôt : 19/07/2023

demandeur : **SCI AURORE** – M. MEY Jean-Marc

pour : **Aménagement d'un local existant en locaux pour professionnels de santé**

adresse terrain : **Impasse des Aurores, à Portes-lès-Valence (26800)**

ARRÊTÉ n° 23-424
accordant un permis de construire
au nom de la commune de PORTES LES VALENCE

Le Maire de Portes-lès-Valence,

Vu la demande de permis de construire présentée le 19/07/2023, complétée le 01/08/2023, par SCI AURORE représentée par M. MEY Jean-Marc demeurant 5 Chemin des Sequoias 26120 MALISSARD ayant comme mandataire : SARL PLAN ETUDE – M. MONNET Claude – 11 av. Joseph Combier – 26250 LIVRON SUR DROME ;

Vu l'objet de la demande :

- pour Aménagement d'un local existant **en locaux pour professionnels de santé** par changement de destination et Création d'ouvertures (dans partie ex restaurant dit Auberge Polonaise) ;
- sur un terrain situé **Impasse des Aurores**, à Portes-lès-Valence (26800), d'une superficie de 1305 m2 ;
- pour une surface de plancher existante de 292 m2 et créée par changement de destination de 280 m2 (12 m2 ayant été supprimée) avec 16 places de stationnement extérieures ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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

Vu la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

Vu le décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007 relatif à la sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public (ERP) et des immeubles de grande hauteur (IGH);

Vu l'Autorisation de Travaux n° 02625223V0010 déposée et délivrée en parallèle ;

Vu l'avis assorti de prescriptions du service ENEDIS en date du 04/08/2023 ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de Valence Romans Agglo (compétence Assainissement) en date du 29/08/2023 ;

Vu l'avis d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO en date du 14/08/2023 ;

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, de la commission de sécurité de l'arrondissement de Valence contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) en date du 22/08/2023 ;

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, de la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 13/09/2023 ;

ARRÊTE :

Article 1

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

Article 2

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

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. 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).

Les notes de calcul du dimensionnement des ouvrages d'assainissement pluvial (tranchées drainantes, noues, ...) seront transmises à la direction assainissement, eaux pluviales de la communauté d'agglomération (adresse susvisée) pour VALIDATION AVANT le commencement des travaux d'aménagement.

La construction sera raccordée au réseau d'électricité. La puissance électrique sur laquelle ENEDIS s'est basée est de 12 KVA monophasé.

Le branchement sur les réseaux publics de téléphone et d'électricité s'effectuera en souterrain.

Les prescriptions émises par la commission de sécurité de l'arrondissement de Valence dans les ERP en date du 22/08/2023, dont copie ci-jointe, devront être strictement respectées.

Les prescriptions énoncées dans le procès-verbal et le rapport technique ci-joints de la commission d'accessibilité en date du 13/09/2023, devront être strictement respectées.

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.developpement-durable.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 est obligatoirement adressée en 3 exemplaires au Maire de la commune (lorsque la totalité des travaux prévus au permis de construire –crépi, clôture, plantations- aura été réalisée)**. Les imprimés nécessaires sont également téléchargeables sur le site cité ci-dessus.

Dans les cas prévus à l'article R 122-30 du code de la construction et de l'habitation, **le maître d'ouvrage devra faire établir une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables. Cette attestation devra être adressée en mairie dès l'achèvement des travaux**. Celle-ci est établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte, au sens de l'article 2 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture susvisée, qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire. L'attestation est jointe à la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme.

Le pétitionnaire devra solliciter auprès de la Mairie une autorisation d'ouverture avant utilisation des locaux.

La commune de PORTES LES VALENCE est classé 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 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.

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).

Fait à Portes les Valence, le 19/09/2023
P/Le Maire,
L'Adjoint à l'Urbanisme

Antonin KOSZULINSKI



Dépôt de PC affiché en Mairie
Le 19/07/2023

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.