

**dossier n° PC02625222V0022**

date de dépôt : 01/06/2022

demandeur : **SCCV PORTES LES VALENCE  
CHARLES DE GAULLE**

représentée par M. VAN MOERE SEBASTIEN

pour : **Construction de 2 bâtiments collectifs  
(de 36 logements) et 23 maisons soit 59  
logements**

adresse terrain : **0645 AV. CHARLES DE GAULLE ,  
à Portes-lès-Valence (26800)**

**ARRÊTÉ n° 22-522  
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 01/06/2022, complétée les 19/09/2022 et 30/11/2022 reçus le 05/12/2022, par SCCV PORTES LES VALENCE CHARLES DE GAULLE représentée par M. VAN MOERE Sébastien demeurant 83 Boulevard Exelmans 75016 PARIS ;

Vu l'objet de la demande : pour **Construction de 2 bâtiments collectifs (de 36 logements dont 15 type PSLA) et 23 maisons, soit 59 logements ;**

- sur un terrain situé **0645 AVENUE CHARLES DE GAULLE**, à Portes-lès-Valence (26800), d'une superficie de 9078 m<sup>2</sup> ;
- pour une surface de plancher existante et démolie de 1307 m<sup>2</sup> (à usage d'entrepôt) , et une **surface de plancher créée de 4719 m<sup>2</sup> et une surface taxable créée de 5042 m<sup>2</sup>** dont 1305 m<sup>2</sup> situés dans la verticalité du bâti, et 77 places de stationnement extérieures non couvertes et non closes ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L 332-15 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 06/02/2017 et modifié le 18/12/2019 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions du service ENEDIS en date du 28/09/2022 ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de la Communauté d'Agglomération (assainissement) en date du 24/10/2022 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions du Conseil Départemental de la Drôme en date du 28/11/2022 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions, d'Eau de Valence Romans Agglo en date du 28/10/2022 ;

Vu l'engagement du maître de l'ouvrage en date du 07/11/2022 de prendre en charge l'extension du réseau électrique sur une longueur de 90 ml sur le domaine public hors du terrain d'assiette de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ;

**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 le Centre Technique Départemental (Conseil Départemental de la Drôme- gestionnaire de la voie) et selon leurs **prescriptions en date du 28/11/2022 ci-annexées**, notamment le positionnement du portail en recul de 15 ml/bord de la chaussée.

La construction sera raccordée au réseau d'électricité. La puissance électrique sur laquelle ENEDIS s'est basée, pour formuler un avis favorable, est de 408 KVA triphasé. Le coût de l'extension sur domaine public sera pris en charge par le maître d'ouvrage conformément à l'engagement du maître de l'ouvrage en date du 07/11/2022, et selon les dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

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

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 eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être gérées par infiltration sur l'emprise de l'entité foncière. 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.

Les notes de calcul du dimensionnement des ouvrages d'assainissement pluvial (tranchées drainantes, noues, ...) seront transmises au service assainissement de la communauté d'agglomération (coordonnées susvisées) pour validation AVANT le commencement des travaux d'aménagement.

Pour information, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), sera due à Valence Romans Agglo (dès raccordement effectif du projet) ; ce montant est susceptible d'évoluer par rapport à la date de raccordement effectif du projet. 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.

Présence d'un branchement d'assainissement desservant la construction existante. Sa réutilisation est à privilégier pour le raccordement des nouvelles constructions. Le propriétaire doit transmettre à la direction assainissement la position du branchement et sa profondeur ( coordonnées : Valence Romans agglo – 1 place Jacques Brel CS 30125 – 26905 VALENCE CEDEX 9 – tel 0475754150 - courriel : [assainissement@valenceromansagglo.fr](mailto:assainissement@valenceromansagglo.fr)). Si cela n'est pas possible, l'obturation du branchement est obligatoire. Celle-ci est réalisée par le service assainissement de la communauté d'agglomération aux frais du propriétaire.

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 nécessaire pour le raccordement au collecteur. 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 André-Marie Ampère - 26300 CHATUZANGE LE GOUBET (Tél : 04 75 75 41 50 – courriel : [assainissement@valenceromansagglo.fr](mailto:assainissement@valenceromansagglo.fr)).

La séparation des réseaux « eaux usées » et « eaux pluviales » est obligatoire, dans l'emprise de l'unité foncière et pour chaque bâtiment et logement individuel. Il convient de prévoir la création d'un tabouret de branchement indépendant pour chaque bâtiment et chaque logement individuel.

Pour le raccordement au réseau d'eau potable, avis favorable du gestionnaire à partir du réseau public existant.  
**IMPORTANT ;**

- un compteur général sera placé en partie commune accessible et en limite de propriété à l'entrée du programme immobilier ;
- Une individualisation des comptages pourra être mis en place si le maître d'ouvrage le souhaite ;
- Pour la réalisation du raccordement du réseau privé au réseau public existant, une demande devra être faite auprès d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO (tél 0475578620). Un devis sera établi pour la réalisation des travaux.

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](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.

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.

Toute modification du 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 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 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](http://www.rt-batiment.fr).

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.

**Le projet est situé en zone sismique 3. Un document établi par un contrôleur technique agréé devra attester que le maître d'ouvrage a tenu compte de son avis sur le respect des règles parasismiques. Cette attestation devra être jointe à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.**

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 la Poste de Portes les Valence. La numérotation des porches et de chaque maison devra être sollicitée en amont auprès de la Mairie afin d'être transmise aux occupants.

Le pétitionnaire reste tenu de s'assurer que son projet respecte toute législation ou réglementation spécifique à ses constructions.

Conformément aux dispositions de l'article UC16 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 09/12/2022

P/Le Maire,  
L'Adjoint à l'Urbanisme

Antonin KOSZULINSKI



Dépôt de PC affiché en Mairie le 01/06/2022

*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.