

dossier n°PC02625222V0037

Date de dépôt : 27/10/2022

Demandeur : **GUL Savas et Burcu**

pour : Construction d'une maison individuelle

Adresse terrain : **16 rue Jacqueline Auriol –**

(lot 3 le jardin de Mahir) ,

à Portes-lès-Valence (26800)

ARRÊTÉ 22-551
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 27/10/2022, complétée les 17/11/2022 et 18/11/2022, par Madame et Monsieur GUL Savas et Burcu demeurant 31 Rue Charles Gounod 26000 VALENCE ,
Vu l'objet de la demande :

- pour **Construction d'une maison individuelle** ;
- sur un terrain situé **16 rue Jacqueline Auriol** à Portes-lès-Valence (26800), d'une superficie de 269 m² (**lot 3** du lotissement Le Jardin de Mahir) ;
- pour une **surface de plancher créée de 142 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 «Le Jardin de Mahir » n° 02625218V0001 en date du 21/08/2018 et transféré les 10/10/2019 et 05/06/2020 ;

Vu l'arrêté municipal approuvant le permis d'aménager «Les Jardins d'Eiffel» n° 02625217V0001 en date du 18/08/2017 ;

Vu le certificat de vente des lots en date du 20/12/2021 ;

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 27/12/2022 ;

Vu l'avis, assorti de prescriptions, de Eau de Valence Romans Agglo en date du 09/12/2022 ;

Vu l'avis d'ENEDIS, assorti de prescriptions, en date du 21/11/2022 ;

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.

Le revêtement des entrées restant à la charge de l'acquéreur sera à réaliser avant tout dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Il est rappelé que tout lot doit comporter à minima trois places de stationnement (extérieures ou 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. Une demande de pose du compteur pour l'eau potable devra être effectuée auprès de VALENCE ROMANS AGGLO – service eau- (tél 04 75 57 86 20) - 62 av. Sadi Carnot à VALENCE (courriel : contact@eaudevalence.fr).

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 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 de déversement devra être sollicitée auprès de la Communauté d'Agglomération - Bureau d'Etudes Assainissement – (Tél : 04 75 75 41 50 – courriel : assainissement@valenceromansagglo.fr) – formulaire disponible sur <http://www.valenceromansagglo.fr> .

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

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 due 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. Ces taxes sont dues, pour moitié, 12 et 24 mois à compter de l'obtention du permis de construire.

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**. Cette déclaration devra portée sur la totalité du permis de construire et être visée par chaque demandeur (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. **Cette déclaration devra portée sur la totalité du permis de construire et être visée par chaque demandeur**. 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 sécurité 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 1AUc art 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 29/12/2022
P/Le Maire,
L'Adjoint à l'Urbanisme

Antonin KOSZULINSKI

Dépôt de PC Affiché en Mairie le 27/10/2022

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.