

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier
Déposée le 28/11/2024	Complet le 23/12/2024	N°PC0380852410017
Par :	Monsieur et Madame SEGARRA Olivier	Surfaces autorisées
Demeurant à :	7, Rue Johnny HALLYDAY 38230 CHARVIEU-CHAVAGNEUX	Plancher : 170m²
Représenté par :		Destinations : Maison Individuelle
Pour :		
Sur un terrain sis :	25, Route de la Léchère (Lot N°3) 38230 CHARVIEU-CHAVAGNEUX	
Références Cadastres :	AL-0641	

LE MAIRE,

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 422.1 et suivants relatifs aux communes décentralisées,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHARVIEU CHAVAGNEUX révisé et approuvé le 1er Juillet 2024,
Vu l'arrêté N° 23/2021 du Permis d'aménager N° PA0380852010001 en date du 23/02/2021, approuvant le lotissement le Clos « de la Léchère »,
Vu le règlement du lotissement,
Vu l'attestation d'achèvement des équipements du lot annexé à la demande de permis de construire,
Vu l'attestation de Surface de Plancher du lot annexée à la demande de permis de construire,
Vu la zone faiblement exposée au risque de retrait gonflement et des sols argileux,
Vu le secteur de protection de captage éloignée,
Vu l'avis du service gestionnaire du réseau d'eau potable en date du 24/12/2024,
Vu l'avis du service gestionnaire de l'assainissement LYSED en date du 10/01/2025,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 15/01/2025,
Vu l'attestation sismique,
Vu l'attestation RE2020 en date du 27/11/2024,
Vu l'article 29 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables,
Vu la délibération n°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023,

ARRETE

ARTICLE 1: DECISION

Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, conformément aux documents et plans du dossier et sous réserve des prescriptions énoncées ci-après.

Le pétitionnaire se conformera aux clauses et conditions générales du lotissement approuvé.

Il est fait opposition au R151-21 du code de l'urbanisme.

Le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modéré). Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'arrêté du 22 octobre 2010 et du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique.

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

Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Emprise au sol

- 30 %

Sous réserve de prescriptions ou recommandations spécifiques liées aux secteurs de risques naturels, la part minimale de l'unité foncière traitée en surfaces perméables ou éco-aménageables est fixée à :

- 35 %

Les surfaces de pleine terre sont obligatoirement végétalisées. La part minimale de l'unité foncière traitée en surface de pleine terre d'un seul tenant est fixée à :

- 20 %

Bâtiment principal :

La construction sera implantée sur la limite de propriété.

Les passées de toiture auront 0,50 m sur façades et pignons sauf sur limite de propriété.

La pente de toiture sera de 36%.

Conformément à l'article 11 du règlement du lotissement, les enduits extérieurs et les boiseries peintes ne seront pas de couleur vive et respecteront la tonalité générale du site urbain (un nuancier de couleurs à respecter est à consulter en Mairie).

ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET ASPECTS EXTERIEURS

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les mouvements de terre, déblais et remblais, doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne **doivent pas dépasser 1 mètre cumulé par rapport au niveau du terrain naturel** avant travaux.

Les terres excédentaires issues du terrassement doivent être évacuées en centre de retraitement adapté. Elles ne doivent pas être régaliées sur le terrain.

Traitement Paysager

La position des essences des arbres devra être respectée.

Deux arbres de grand développement et un arbre de moyen développement seront implantés sur le lot et sera à la charge du pétitionnaire.

Pour le stationnement

VL : 2 Places de stationnements par logements. Les places intérieures ne sont pas comptabilisées.

ARTICLE 3 : ASSAINISSEMENT ET RESEAUX

Le branchement sera réalisé en système séparatif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les travaux ne devant pas modifier les écoulements naturels initiaux.

- Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable aux frais du pétitionnaire.

- Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par l'intermédiaire d'un regard de branchement laissé en attente par l'aménageur au droit du lot. Ce regard doit rester visible et accessible et sera assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Le pétitionnaire doit à ses frais, conformément au règlement sanitaire départemental de l'Isère, chapitre III, section 2, prendre toutes dispositions (par exemple clapet anti retour...) pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

L'assainissement des eaux pluviales des constructions et des espaces étanchés se fera par infiltration totale sur le terrain, par puits perdu ou tout autre dispositif adapté aux volumes à infiltrer et à la nature du sol.

Aucun rejet d'eaux pluviales n'est toléré dans le réseau public d'eaux usées.

D'autre part, je vous rappelle que vous devez prendre un rendez-vous auprès des services techniques de la Mairie afin de faire contrôler la conformité de vos branchements et installations d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

- Collecte des déchets ménagers :

Les bacs de collecte seront déposés à l'entrée du lotissement et devront être rentrés après la collecte.

- Electricité, téléphone, fibre, gaz :

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

ARTICLE 4 : PUISSANCE ELECTRIQUE

L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'ENEDIS a instruit votre demande avec une puissance de raccordement par défaut inférieure à 36 kVA.

La réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue en cas d'évolution du réseau électrique depuis la date de votre demande en objet ou de demande ultérieure d'une puissance de raccordement différente. Par ailleurs pour votre information, la loi n°2023-175 du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a été modifiée et désormais les CCU ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelé par la délibération N°2023-200 de la CRE en date du 23/09/2023.

ARTICLE 5 : ASPECTS PAYSAGERS ET CLOTURES

Les coffrets techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse, côté voirie, au système de clôture.
La réfection des murs existants et à créer sont à la charge du pétitionnaire,
L'implantation du portail sera soumise à demande d'autorisation à déposer en mairie.

CHARVIEU-CHAVAGNEUX, le 24/01/2025
Par délégation du Maire,
Frédéric CERVERA
Adjoint Délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement,

**FISCALITE**

Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement et à la Redevance d'Archéologie Préventive.

Le projet de construction est soumis à la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) dont le calcul est fixé conformément à la délibération de la communauté de communes LYSED n°2023/62 du 10 octobre 2023.

La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article R.424-12 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

RAPPEL DE CERTAINES SANCTIONS EN MATIERE D'INFRACTION A LA REGLEMENTATION SUR LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE (Articles L.480-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 75000 euros et un emprisonnement de trois mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes visées à l'article L. 480-4 (2. Alinéa).

Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L.421-1 à L.421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres I à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;

2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Est puni d'une amende de 18 000 euros et, en cas de récidive, d'une amende de 45 000 euros le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager ou sans avoir respecté les obligations imposées par l'article L.442-3, lorsque le lotissement est soumis à une déclaration préalable, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le permis d'aménager ou par la décision prise sur la déclaration préalable.

Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir sa décision d'une astreinte de 7,5 à 75 euros par jour de retard.

RAPPEL DES OBLIGATIONS EN MATIERE D'AFFICHAGE (Articles R.424-15, A.424-15 du Code de l'Urbanisme)

Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait du permis ou de la déclaration est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire prévu à l'article R.2122-7 du code général des collectivités territoriales.

En cas de permis tacite, il en est de même d'une copie de la lettre de notification de délai ou d'une copie de l'avis de réception postal ou de la décharge de la lettre de mise en demeure, et d'une copie de l'avis de réception ou de la décharge du dépôt de la demande.

L'affichage sur le terrain soit de la mention selon laquelle il n'a pas été formé d'opposition de l'autorité compétente aux travaux projetés, soit d'un extrait de l'arrêté imposant des prescriptions, est assuré par les soins du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du déclarant, la date à laquelle les travaux peuvent être exécutés et le numéro de la déclaration, la nature des travaux et, s'il y a lieu, la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant au moins deux mois et pour toute la durée du chantier.

DELAI DE RECOURS CONTENTIEUX (Article R.600-2 du Code de l'Urbanisme)

En règle générale, ce délai est pour le demandeur de deux mois à dater du jour de la notification de la décision incriminée, et, pour les tiers, de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R 424-15.

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R.600-1)

VALIDITE (Article R.424-17 du Code de l'Urbanisme)

La décision est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification mentionnée à l'article R.424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non – opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles: servitudes de droit privé telles que servitude de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter

ASSURANCE DOMMAGES- OUVRAGES : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L 242-1 et suivants du code des assurances.