

Demande déposée le 27/12/2024 et complétée le 26/03/2025		N° PC 038 019 24 10016
Par :	EVALLY Promotion	Surface de plancher : 1210m ²
Représenté par :	Monsieur ALAGOZ Hayrî	
Demeurant à :	252 Route Nationale 7 En Louze 38150 ROUSSILLON	
Sur un terrain sis à :	Route de la Peche 38550 AUBERIVES-SUR-VAREZE 19 AI 29, 19 AI 30	
Nature des Travaux :	construction d'un bâtiment collectif de 14 logements sociaux	

Le Maire de la Commune de AUBERIVES-SUR-VAREZE

VU la demande de Permis de construire susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,
VU l'article L 422-1 relatif aux communes décentralisées,
VU la date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande en date du 02/01/2025,

VU le Plan Local d'Urbanisme d'Auberives-sur-Varèze approuvé le 12/04/2021,

VU l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, la loi n° 2005-102 du 11 février 2005, l'arrêté du 24 décembre 2015, l'arrêté du 28 avril 2017 relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments d'habitation collectifs,
VU les décrets 2010-1254, 2010-1255, 2023-1173 et l'arrêté du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique, à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments appartenant aux catégories d'importance II, III et IV,

VU le code de la construction, notamment ses articles L.111-9 et R.111-20 à R.111-20-5, les décrets n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 et 2012-1530 du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions, le décret n° 2011-544 du 18 mai 2011, l'arrêté du 11 décembre 2014 relatifs aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie,

VU le décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions,

VU l'article L.342-21 du code de l'énergie relatif au financement du coût de raccordement au réseau public de distribution d'électricité,

VU l'arrêté du 13/12/2021 approuvant le lotissement " La Pêcheraie" PA n° 038 019 21 10002,

VU l'arrêté de vente par anticipation en date du 27/02/2025 conformément à l'article R.442-13 b du Code de l'Urbanisme,

VU l'attestation du lotisseur du 03/02/2025 en application de l'article R.442-18 du Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Auberives-sur-Varèze en date du 17/11/2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement à 5 %,

VU les articles L 524-1 et suivants du Code du Patrimoine,

VU l'avis du service ENVIRONNEMENT d'Entre Bièvre et Rhône en date du 31/12/2024,

VU l'avis d' ENEDIS - Agence Raccordement Pays de Rhône Nord Isère en date du 24/01/2025, précisant qu'une extension de réseau est nécessaire pour le raccordement du projet au réseau public,
VU l'avis Favorable avec réserves de EAUX d'Entre Bièvre et Rhône en date du 28/04/2025,

ARRETE

Le permis de construire est ACCORDE sous les réserves suivantes :

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

Une attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées devra être transmise en mairie dans les 30 jours suivant l'achèvement des travaux conformément aux articles L.111-7-4 et R.111-19-21 à R.111-19-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Une attestation de prise en compte de la réglementation sismique, en application de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme, sera jointe à la D.A.A.C.T.

Une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, en application de l'article R.462-4-1 du code de l'urbanisme, sera jointe à la D.A.A.C.T.

Le projet est situé en zone sismique modérée (3), il devra respecter le décret n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention sismique et l'arrêté du 22/10/2020 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "classe normale". L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zone de risques de sismicité, il est de sa responsabilité de s'assurer que ledit projet respecte toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre ce risque.

Les communes du secteur sont concernées par des phénomènes d'aléa faible à moyen de retrait-gonflement des sols argileux. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zone de retrait-gonflement des sols argileux, il est de sa responsabilité, en tant que maître d'ouvrage, de s'assurer que ledit projet respecte toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre ce risque.

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

Le projet nécessite une extension du réseau public d'électricité, à la charge du demandeur. L'installation à raccorder devra respecter l'arrêté du 17 mars 2003 relatif aux prescriptions techniques de conception et de fonctionnement pour le raccordement au réseau public de distribution d'une installation de consommation d'énergie électrique.

La construction sera raccordée au réseau d'eau potable et d'eaux usées aux frais du pétitionnaire.

Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puits perdu, tranchées d'infiltration...) sans écoulement sur les voies ou propriétés voisines. Les travaux ne devront pas modifier les écoulements naturels initiaux.

L'étude du lotissement dimensionne un ouvrage d'infiltration pour une surface de 600m². L'ouvrage pourrait être à redimensionné, considérant l'ensemble des surfaces imperméabilisées. Les ouvrages sont dimensionnés pour une pluie de retour 20 ans, or le zonage eaux pluviales communal indique un dimensionnement pour une pluie de retour 30ans. Le calcul sera donc actualisé.

Le lotissement fait l'objet d'un dossier Loi sur l'Eau, le présent projet respectera l'ensemble des remarques et prescriptions des services de l'Etat.

La collecte des déchets ménagers se fera en bordure de la Rue de la Pêche.

La toiture du local vélos sera arasée sur limite.

Le choix des essences pour les plantations de haies et d'arbres devra faire parties de celles présentées dans le document « Planter des haies champêtres en Isère », en annexe du règlement du lotissement,

Les prescriptions et les réserves énoncées par Eaux EBER, ENEDIS, Environnement EBER et dont photocopie annexée au présent arrêté seront strictement respectées.

Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement.
Le projet est soumis à la redevance d'archéologie préventive.

A AUBERIVES-SUR-VAREZE,
Le 14 mai 2025

Le Maire,
Nelly CLARET



Nota : Toute modification apportée à l'implantation, l'emprise, l'aspect extérieur de la construction sera soumise à demande de permis de construire modificatif.

Une déclaration devra être effectuée par le pétitionnaire auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "Gérer mes biens immobiliers".

L'attention du demandeur est attirée sur la modification du code de l'énergie, suite à l'ordonnance n°2023-816 du 23 août 2023 relative au raccordement et à l'accès aux réseaux publics d'électricité, pour l'article L.342-21 qui précise dans son 1er alinéa que lorsque l'extension est rendue nécessaire pour 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 concertée et ne donnant pas lieu à la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ou à la participation pour voirie et réseaux mentionnées 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 peut représenter un coût non prévu dans le projet, pour laquelle le demandeur est invité à se renseigner auprès du gestionnaire du réseau électrique.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) : -une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée. - vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

TRANSMIS EN SOUS PREFECTURE LE : 15/05/2025

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 de construire :

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 de la déclaration préalable 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 construire peut commencer les travaux après avoir :

- 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).

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.

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.

