

Commune de Charnècles
260 chemin de l'église
38140 CHARNECLES

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 26/12/2022 et complétée le 20/04/2023 Affichée en Mairie le 02/01/2023		N° PC 038 084 22 20012 Arrêté n°: 2023-071 Transmis à la Préfecture le : 12/07/2023
Par :	PLURALIS	
Demeurant :	74 Cours Becquart Castelbon 38500 VOIRON	
Représenté par :	Monsieur LAIR Jérôme	
Sur un terrain sis : Parcelle :	Lot 26 Lotissement Quartier des Prés 38140 CHARNECLES AH 238	
Nature des travaux :	Construction de 4 logements groupés et de 4 garages _ Bâtiment B d'une surface de plancher créée de 663 m ²	

Le Maire de la commune de Charnècles ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/02/2015, modifié le 14/11/2019 et le 23/09/2021 ;

VU la carte des aléas en date de janvier 2010 ;

VU l'OAP n°3 du Trousseau de la commune de Charnècles ;

VU l'arrêté du permis d'aménager n° PA 038 084 19 20003 délivré le 07/02/2020 à SNC NEXITY FONCIER CONSEIL, représentée par Monsieur TOUZÉ Nicolas pour la réalisation du lotissement nommé « *Le Quartier des Prés* » de 26 lots ;

VU l'arrêté du permis d'aménager n° PA 038 084 19 20003M01 délivré le 07/07/2021 à SNC NEXITY FONCIER CONSEIL, représentée par Monsieur TOUZÉ Nicolas pour la réalisation du lotissement nommé « *Le Quartier des Prés* » de 26 lots;

VU la demande de permis de construire susvisée ;

VU les pièces complémentaires déposées en Mairie le 20/04/2023 suite à la demande de pièces manquantes en date du 24/01/2023, **portant la date limite d'instruction de la demande au 20/07/2023 ;**

Vu l'avis d' ENEDIS en date du 15/02/2023 ;

Vu l'avis favorable du service de l'Eau (Cycle de l'eau) du Pays Voironnais en date du 17/01/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Assainissement (Cycle de l'eau) du Pays Voironnais en date du 17/01/2023 ;

Vu l'avis favorable avec observations du service gestionnaire des eaux pluviales urbaines (GEPU - Cycle de l'eau) en date du 16/05/2023 ;

VU le projet architectural établi par Monsieur MEUNIER Philippe, inscrit(e) sur le tableau de l'ordre des architectes sous le n° 046876, conformément à l'article R 431-1 du code de l'urbanisme ;

VU le numéro unique de récépissé de déclaration n°046876PC000217185 conformément aux dispositions de l'article 14-3 du décret n° 77-1481 du 28 décembre 1977;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve du droit des tiers et avec les prescriptions énoncées aux articles suivants.**

Article 2 : Le pétitionnaire devra se conformer aux clauses et conditions générales du lotissement « *Le Quartier des Prés* » approuvé. **La construction sera raccordée aux réseaux du lotissement existant, situés en bordure de la parcelle.**

- Concernant l'eau potable : Le raccordement est possible sous le domaine privé réalisé par l'aménageur.

- Concernant l'assainissement : Le projet est desservi par un réseau public d'eaux usées. Les observations techniques émises dans l'avis ci-joint du service Assainissement seront strictement respectées. De plus, le projet sera soumis à la Participation pour le

Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) qui sera exigible une fois l'arrêté délivré par le Maire et le délai de recours des tiers passé. A titre indicatif, **le montant évalué à la date de délivrance de la présente autorisation pour le projet est de 14 960,00 €.**

- Gestion des eaux pluviales : Le système de gestion des eaux pluviales sera composé d'un puits perdu et d'une tranchée d'infiltration. Ce système devra être conforme aux préconisations du rapport de l'étude de sol réalisée par le bureau d'études EGSOL (R38/22/23045 CG+E- indice 4) du 19/04/2023. La totalité des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devra être dirigée vers le puits et la tranchée d'infiltration (toitures, accès et stationnements : y compris en gravillons, autres abords imperméabilisées). Le dispositif devra fonctionner gravitairement. Les eaux de débordement éventuelles ne devront en aucun cas être dirigées vers l'habitation ou vers les bâtiments voisins. Le service GEPU devra être contacté en phase travaux afin de procéder au contrôle de bonne exécution nécessaire à la délivrance de la conformité. Le dispositif devra rester accessible et visible.

- Concernant l'électricité : La puissance définie pour le projet global du lotissement est de **250 KVa triphasé**. Aucune contribution financière ne sera prise en charge par la commune.

- Concernant les réseaux de communications électroniques : Toute construction nouvelle devra disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au très haut débit par fibre optique.

- Concernant l'accès : L'accès se fera par un seul et unique conforme au plan de composition du permis d'aménager. Tout système de fermeture ou clôture fera l'objet d'une autorisation spécifique après avis de la commune sur le positionnement.

- Concernant les collectes des ordures ménagères : Le lotissement sera collecté via un point d'apport volontaire constitué de 3 colonnes enterrées..

Article 3 : L'aspect extérieur de la construction sera traité, conformément au descriptif émis dans la «notice de présentation du projet», et aux recommandations architecturales émises dans le cadre du permis d'aménager et de l'OAP du trousseau.

Article 4 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zone de risques naturels d'aléa faible généralisé sur la commune de ruissellements sur versant, 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 (se référer à la fiche ci-jointe).

Article 5 : Le projet est situé en zone de sismicité **catégorie 3 (modéré)**. Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'arrêté préfectoral numéro 2011112-0023

du 22 avril 2011 et du décret numéro 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention des risques sismiques.

Article 6 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur les faits suivants :

- qu'il reste tenu de s'assurer que son projet respecte toutes les législations ou réglementations spécifiques à sa construction,
- qu'une attestation RE 2020 devra être déposée simultanément à la Déclaration d'Achèvement de Travaux (DAACT), conformément aux articles R462-4-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- que son projet fait l'objet du versement de la taxe d'aménagement communale et départementale et de la redevance sur l'archéologie préventive.

Suite à l'ordonnance n°2022-883 du 14/06/2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive et au décret n°2023-165 du 07/03/2023 procédant au transfert des dispositions réglementaires relatives à la taxe d'aménagement et à la taxe d'archéologie préventive dans les annexes 2 et 3 au code général des impôts, **tout bénéficiaire doit, dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, déclarer les éléments de consistance de sa construction.** Pour cela, il doit se rendre sur son espace sécurisé sur www.impots.gouv.fr, service « Biens immobiliers ». Les éléments indiqués seront utilisés pour déterminer le calcul des taxes d'urbanisme correspondantes ainsi que l'évaluation cadastrale de son bien (qui sera la base de l'imposition aux taxes foncières notamment).

Article 7 : Affichage de la décision

- L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres [Article A424-15 du code de l'urbanisme].
- En application de l'article A424-16 du code de l'urbanisme, le panneau prévu à l'article A 424-15 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.
- Il indique également, en fonction de la nature du projet : si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou les constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ; si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ; si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ; si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

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). Toutefois, le délai de validité initial des autorisations d'urbanisme pourra être prorogé deux fois pour une durée d'un an. Ce délai de validité est porté à trois ans conformément au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016. 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 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).

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.

- Conformément à l'article A424-17 du code de l'urbanisme, le panneau d'affichage comprend la mention suivante relative au droit de recours : « *Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme)* ».

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).

- Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier [Article A424-18 du code de l'urbanisme].

Fait à Charnècles, Le 07/07/2023

Par délégation du Maire,
Marie-Christine ROBIN,
Adjointe au maire en charge de
l'urbanisme,



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.

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