

PERMIS D'AMÉNAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 29/03/2024		N° PA 038 084 24 20001
Affiché en Mairie le 01/07/2024		
Par :	FONCIÈRE BACHELET & REYNAUD	Arrêté n° : 2024-072
Représentée par :	Monsieur Simon BACHELET	Transmis en Préfecture le :29/06/2024
Demeurant :	12 rue Général Rambaud 38000 GRENOBLE	
Sur un terrain sis :	Chemin de l'église	
Parcelles :	AH 835 (804 m ²) et AH 836 (3124 m ²) en référence au plan division joint à la présente demande	Surface à aménager : 3928 m ²
Nature des travaux :	Aménagement de 7 lots (OAP n°2 des écoles) Démolition et création voirie d'accès et d'un abri pour déchets + boîtes aux lettres	

Le Maire de la commune de Charnècles,

VU la demande de permis d'aménager susvisée ;

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'Opération d'Aménagement Programmé n°2 « des écoles » intégrant les objectifs suivants :

- Proposition d'un habitat diversifié « accolé/groupé » en harmonie avec le tissu urbain existant à proximité et proche de l'école et la mairie .
- Un aspect architectural en simplicité de formes et toitures avec les façades principales orientés principalement Sud et Sud-Ouest.
- Les sens de faîtage des constructions futures fixés selon les lots afin de créer un lien visuel

Vu l'avis Favorable de la société TRANSUGIL PROPYLENE en date du 25/04/2024;

Vu l'avis Favorable d'ENEDIS en date du 24/04/2024;

Vu l'avis Favorable du service de l'Eau (Cycle de l'eau) du Pays Voironnais en date du 19/04/2024

Vu l'avis Favorable du service Assainissement (Cycle de l'eau) du Pays Voironnais en date du 19/04/2024;

Vu l'avis Favorable du service gestionnaire des eaux pluviales urbaines (GEPU - Cycle de l'eau) en date du 07/05/2024 ;

Vu l'avis Favorable avec réserve du service Gestion des déchets du Pays Voironnais en date du 10/04/2024 ;

VU le projet d'aménagement établi selon les dispositions de l'article L441-4 du code de l'urbanisme par **Atelier d'Architecture NORMANDON & JARDIN** représenté par Monsieur Jérémy NORMANDON, inscrit sur le tableau régional de l'ordre des architectes sous le n°S00992 ;

VU le numéro unique de récépissé de déclaration n°S00992PA000439839 conformément aux dispositions de l'article 14-3 du décret n° 77-1481 du 28 décembre 1977 ;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées dans le présent arrêté et conformément aux documents présents dans le dossier de la demande :

- Notice explicative **(PA2)**
- Plan de composition **(PA4)**
- Plans des réseaux **(PA8)**
- Programme des travaux de viabilité **(PA8)**
- Document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments en application de l'article R. 442-5 d) du code de l'urbanisme **(PA9 transmise en date du 11/06/2024)**
- Projet de règlement **(PA10)**

Article 2 : Caractéristiques du lotissement

- Le nom donné au lotissement sera « *Le Clos de la Vieille Cure* »
- Le nombre maximum est de 7 lots (voir plan PA4 – plan de composition).
- La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1000 m² que le lotisseur répartira entre les 7 lots.
- Le lotisseur devra fournir une attestation aux constructeurs indiquant la surface de plancher autorisée sur chaque lot, que ces derniers verseront à leur demande de permis de construire respective.
- La division en lots privatifs et en espaces réservés (voies, stationnements, espaces communs) devra se conformer au plan de composition (PA4)

Article 3 : Réseaux et accès

Les constructions devront être obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur.

Les branchements sur les réseaux publics de téléphone et d'électricité s'effectueront en souterrain.

Les travaux seront exécutés en accord avec les services techniques concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

- **Concernant le raccordement électrique** : La puissance définie pour le projet global est de **84 KVa triphasé**. Cette condition reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

La réponse apportée par Enedis dans son avis ci-joint du 24/04/2024 mentionne que le réseau nouvellement créé nécessite une extension pour se raccorder au réseau public de distribution pour un montant estimé à 6010,89 € HT. Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- d'une actualisation des prix des raccordements
- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires
- de la non obtention des autorisations administratives ou des prescriptions administratives
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de demande en objet
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...)

Il est rappelé que l'article 29 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait **les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération**, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

- **Concernant l'assainissement** : Le projet est desservi par le réseau public d'eaux usées existant sous la parcelle AH0007, via un réseau privé à réaliser par l'aménageur, avec passage sur parcelle privée (servitude à obtenir).

Le raccordement à ce réseau nécessite une autorisation de traversée de voirie et autorisation de passage sous la parcelle privée AH0007.

Pour rappel, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être séparées.

Le projet sera soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), qui sera exigible une fois l'arrêté délivré par la Mairie et les délais de recours des tiers passés. Les observations émises par le service Assainissement du Pays Voironnais devront être respectées (cf.avis joint).

- **Concernant le réseau d'eau potable** : Le terrain est desservi sous le domaine public « Chemin de l'église » à 30 mètres du terrain, servitude à obtenir pour passage en domaine privé.

- **Concernant les eaux pluviales** : L'étude de sol réalisé par le bureau d'études DAEC le 18/12/2023 préconise 3 puits d'infiltration pour la voirie du Lotissement .

➤ **POUR LA VOIRIE** :

Il est attendu :

- Pour chaque puits d'infiltration : Dimensionnement de profondeur totale 2,2 m dont une hauteur utile de 2 m, indice des vides des galets 30 %, diamètre total 1,6m avec la couronne de galets et un diamètre de buse centrale perforée de 1m
- La totalité des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devra être dirigées vers les 3 puits d'infiltration (voirie, accès et stationnement en gravier).
- Le dispositif devra fonctionner gravitairement.
- Les eaux de débordement éventuelles ne devront en aucun cas être dirigées vers le domaine public « Chemin de l'église », ou les habitations ou vers les bâtiments voisins.
- Le respect du plan de masse de l'étude.

➤ POUR LES LOTS :

Chaque acquéreur devra prendre en charge la gestion de son système de gestion d'eaux pluviales en lien avec son projet. Le dimensionnement des ouvrages devra être conforme aux recommandations de l'étude réalisé par le bureau d'études DAEC le 18/12/2023 jointe en annexe de la demande de permis d'aménager.(page 3 et 13).

De plus, le revêtement des accès et stationnements de chaque lot devra être en gravier non compacté afin de rester perméable.

- **Concernant l'accès** :L'opération d'aménagement aura un seul et unique accès depuis la voirie communale «Chemin de l'église » . Il desservira les 7 lots et aura double sens de circulation (entrée-sortie).

La démolition du muret existant, devra être prévu de 1 m de chaque côté, cela constituera un accès plus élargie et plus sécurisé. Les modalités de cette création d'accès devront être réalisés selon les plans transmis.

Toute modification ou dégradation du domaine public sera à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

- **Concernant la collecte des ordures ménagères** :Ce collectif de 9 logements sera équipé individuellement de bacs pour les déchets ménagers, à savoir :

- des bacs de tri (emballages-papiers et déchets alimentaires) mis à la disposition des usagers par la communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

- Un bac pour les déchets ménagers non recyclables, normalisé AFNOR(vendu par le Pays Voironnais à prix coûtant). Ce bac reste à la charge des usagers.

Pour les jours de collecte l'aire de retournement dessiné au plan de masse à proximité de l'aire de présentation des déchets doit être respecter les préconisations ci-jointes.

Les bacs devront être rentrés au plus tôt après le passage du service de collecte.

Rappel : Pour que les collectes s'effectuent dans de bonnes conditions, il est impératif qu'aucun véhicule ne stationne devant l'aire de présentation.

L'ensemble de ces recommandations du service Gestion des déchets du Pays Voironnais dans son avis ci-joint en date du 10/04/2024 devront être pris en compte.

- Concernant les réseaux électroniques à très haut débit : des fourreaux nécessaires à leurs passages doivent être prévus à l'occasion des travaux de génie civil.

Article 4 : Risques naturels, SUP et réglementation sismique :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que son projet :

- en zone de risque naturel de ruissellement sur versant aléa faible V1 et de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa faible B2, tous deux généralisés sur la commune. 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 aux fiches ci-jointes). **Une attestation d'un bureau d'études devra être fournie à chaque dépôt de permis de construire, attestant que le projet a bien pris en compte le risque naturel affiché et qu'il ne l'aggrave pas.**
- en zone Servitude d'Utilité Publique (SUP1) liée à la canalisation de transport d'Éthylène. **Le projet est situé 180 mètres des canalisations de la zone de dangers très graves pour la vie humaine sans que la société TRANSUGIL Ethylène s'oppose strictement au projet (voir avis 23/04/2024).**
- en zone sismicité catégorie 3 (modéré), les règles de construction respecteront les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 2011112-0023 du 22 avril 2011 et du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention des risques sismiques.

Article 5 : Architectures futures des projets de construction

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que son projet est situé :

- en zone Auo selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune
- en zone d'Opération d'Aménagement Programmé OAP n°2 des écoles
- qu'un aspect architectural en simplicité de formes et toitures avec les façades principales orientés principalement Sud et Sud-Ouest est attendu.
- que les sens de faîtage des constructions futures fixés selon les lots afin de créer un lien visuel
- que les implantations et le sens des faîtage devront respecter la PA 09 transmise en date du 11/06/2024
- que le règlement du lotissement PA10 devra être respecté.

Article 6 : Démolition

Le projet prévoit la **démolition d'un muret** pour la création de l'accès et **du cabanon existant sur la parcelle** pour la création d'un abri-poubelles et emplacement boîtes aux lettres.

L'attention du pétitionnaire est attirée:

- sur l'existence de l'article 39 du Règlement Sanitaire Départemental précisant que la suppression définitive d'un bâtiment doit être précédée d'une opération de dératissage.
- le respect des modalités de dépose, transport et élimination des matériaux contenant de l'amiante (cf décrets 96-97 du 7 février 1996 et 2001-840 du 13 septembre 2001).

Avant tout commencement de travaux de démolition, il devra présenté à la Commune les conditions d'organisation de chantier (sécurité, cheminement de transport de déblais...).

Conformément à l'article R.452-1 du code de l'urbanisme et en application de l'article L.424-9, le permis de démolir devient exécutoire :

- a) En cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au préfet ;
- b) En cas de permis tacite, quinze jours après la date à laquelle il est acquis.

Article 7 : Conformément à l'article **R442-13** du Code de l'Urbanisme, l'arrêté de permis d'aménager pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location de lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses prescrites conformément à l'article R.442-14 :

- a) Soit en sollicitant une autorisation de différer de travaux de finition,
- b) Soit en justifiant d'une garantie d'achèvement des travaux.

Conformément à l'article **R 442-18** du Code de l'Urbanisme, le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 642-10,
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis,
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 8 : Le pétitionnaire reste tenu de s'assurer que son projet respecte toute législation ou réglementation spécifique à sa construction.

- Les constructeurs seront soumis au versement de la taxe d'aménagement, à la redevance archéologie, ainsi qu'à la participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

- 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 9 : 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.

- 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].

Charnècles, le 25/06/2024

Le Maire de Charnècles
Nadine REUX



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 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. 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.



