



Commune de
SAINT ROMAIN
DE JALIONAS

**DÉCISION ACCORDANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE
POUR TRAVAUX OU CHANGEMENT DE DESTINATION SUR
CONSTRUCTION EXISTANTE
D'une surface de plancher de 57 m²**

ARRÊTÉ N° 2024-178-URB

Le Maire,

VU la demande de Permis de construire (PC) déposée le 03/04/2024, complétée le 16/05/2024,

- Par **ABC FAMILY**, représentée par Monsieur COCHET Alain,
- Demeurant 251 rue de l'église - 38460 Saint Romain de Jalionas,
- Enregistrée sous le numéro **PC0384512410011**,
- Pour Travaux ou changement de destination sur construction existante - Transformation d'une bâtisse de 2 logements en 4 logements (surface créée 57 m²),
- Destination : habitation,
- Sur un terrain cadastré **AO-0225, AO-0360, AO-0363**,
- Sis 251 rue de l'église - 38460 SAINT ROMAIN DE JALIONAS ;

VU l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande de permis en date du 03/04/2024 ;

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 l'article L.422-1 a) relatif aux communes décentralisées ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT ROMAIN DE JALIONAS approuvé le 17/01/2017 ;

VU la zone UC du P.L.U. et son règlement ;

VU les nouveaux documents déposés le 16/05/2024 ;

VU l'avis d'Enedis en date du 09/04/2024 ;

VU l'avis du gestionnaire des réseaux d'eau potable et d'assainissement en date du 09/04/2024 ;

VU l'avis du Syclum en date du 08/04/2024 ;

VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service archéologie, en date du 27/05/2024 ;

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29/04/2024 ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 :

Aspect : la teinte de l'enduit des façades devra faire l'objet d'une validation en Mairie.

Réseaux : Les branchements aux réseaux publics devront être réalisés sous le contrôle des services gestionnaires.

Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain.

Les eaux pluviales devront être absorbées sur le terrain.

L'attention du bénéficiaire est attirée sur le fait que le projet est accordé sur la base d'une puissance de raccordement électrique maximum de 36 kVA. La position des coffrets devra être validée par Enedis à la demande de raccordement. Les éventuels surcoûts de travaux non standards, notamment les prescriptions du gestionnaire de voirie, seront ajoutées au devis de raccordement. 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 concerté 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.

Prise en compte des risques :

Le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée). Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'arrêté du 22/10/2010 et du décret 2010-1254 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique, ainsi que celles des décrets 2023-1173 et 2023-1175 du 12/12/2023 et de l'arrêté du 22/12/2023.

Le terrain est situé en zone de risque I'O (risque faible d'inondations en pied de versant).

Il est de sa responsabilité en tant que maître d'ouvrage de s'assurer que ledit projet respecte les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre ces risques.

Stationnement : Le stationnement des véhicules engendré par la création de ce logement devra être réalisé en dehors du domaine public.

Propreté : lors des travaux, prendre toutes les mesures pour éviter les émissions de déchets, terres, gravats et poussières sur le domaine public et prévoir un nettoyage quotidien du chantier et des abords. En cas de mise en place de barrières ou palissades de chantier, veiller à l'enlèvement immédiat de toutes affiches ou graffiti.

Fait à SAINT ROMAIN DE JALIONAS,

Le : **01 AOÛT 2024**

Le Maire,

Par déléation du Maire,
adjoint à l'Urbanisme
Yves MARTELIN



Nota Bene : *il est rappelé que les vues créées entre propriétés voisines sont définies et réglementées par le code civil.*

La construction en limite séparative exclut tout débordement de toiture et écoulement des eaux pluviales sur le fond voisin, et ne préjuge en rien des règles d'éventuelle mitoyenneté.

Votre attention est attirée sur l'obligation de joindre à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) une attestation relative au risque sismique établie par un contrôleur technique ou à titre dérogatoire pour les maisons individuelles par un constructeur habilité.

S'agissant d'un bâtiment voué à la location ou à la vente, à l'issue des travaux, une attestation de prise en compte des règles d'accessibilité est à joindre à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Cette attestation, telle que prévue à l'article L.111-7-7 du code de la construction et de l'habitation, doit être établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte, au sens de l'article 2 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire.

Toute découverte fortuite de vestiges archéologiques doit être immédiatement signalée au Service Régional d'Archéologie, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Votre projet est soumis au paiement de la taxe d'aménagement et à celui de la redevance d'archéologie préventive.

Déclaration pour la Taxe d'Aménagement : Dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction, vous devez réaliser la déclaration sur www.impots.gouv.fr [<http://www.impots.gouv.fr/>] rubrique « gérer mes biens immobiliers ».

Pour obtenir plus d'infos : <https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires>

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R 424-17 du Code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le 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, le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Le bénéficiaire est tenu de souscrire l'assurance dommages prévue par l'article L 242-1 du Code des assurances.