

COMMUNE  
CHARVIEU-CHAVAGNEUX

PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRE PAR LE MAIRE POUR LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier
Déposée le 21/07/2025	Complet le 15/10/2025	N°PC0380852510010
Par :	GANOVA Construction	Surfaces autorisées
Demeurant à :	44, Route de la Léchère 38230 CHARVIEU CHAVAGNEUX	Plancher : 3323m <sup>2</sup>
Représenté par :	Monsieur Pascal BERT	Destinations : Construction de 2 bâtiments Collectifs + Abris vélos
Pour :		
Sur un terrain sis :	10, Avenue Alexandre GRAMMONT 38230 CHARVIEU-CHAVAGNEUX	
Références Cadastrales :	AE-395	

### 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 le règlement de la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme,  
Vu l'Orientation d'Aménagement Programmé OAP2,  
Vu la zone faiblement exposée au risque de retrait gonflement et des sols argileux,  
Vu l'avis du service gestionnaire des déchets, la LYSED en date du 19/08/2025 et du 17/10/2025,  
Vu l'avis du service gestionnaire du réseau d'eau potable et d'assainissement, la LYSED en date du 31/07/2025  
Vu l'avis de VEOLIA pour l'assainissement en date du 18/08/2025,  
Vu l'avis de VEOLIA pour l'AEP en date du 18/08/2025,  
Vu l'avis tacite d'ENEDIS en date du 30/08/2025,  
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°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023,  
Vu l'attestation sismique en date du 01/10/2025,  
Vu l'attestation thermique en date du 13/10/2025,

### 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 Plan Local d'Urbanisme.

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

Le terrain est situé en zone de séismicité 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 toutes législations ou réglementations connexes à sa construction.

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

Emprise au sol

- 30 % maximum en Ub,

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 :

- 30 % en Ub,

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 % en Ub,

Le pétitionnaire devra se rapprocher de la LYSED services déchets avant le commencement des travaux,

**Bâtiments :**

Les passées de toiture auront 0,50 m sur façades et pignons,  
 La pente de toiture sera comprise entre 30% et 40%,  
 Les enduits de façades et de murs de clôture sont obligatoires (sur les 2 faces sur les murs de clôtures),  
 Conformément à l'article Ub5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, 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 régalées sur le terrain,  
 La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de la construction au point de la limite de référence des voies existantes, modifiées ou à créer ou emprises publiques qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres le long des emprises publiques et voies,  
**Si votre projet nécessite la création d'un nouvel accès routier sur le domaine public, les abaissements de bordures, déplacement de candélabre, ou tout autre équipement urbain, ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire,**

**Traitements Paysager**

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre,  
 Les arbres seront d'essences locales, adaptées au sol et au climat.

**Traitements des bandes de recul le long des voies et emprises publiques**

Pour les constructions à destination exclusive d'habitation, les bandes dégagées en application des règles d'implantation doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal qualitatif,

**Pour le stationnement**

Vélos : Pour tout immeuble de logements, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m<sup>2</sup> pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2,25 m<sup>2</sup> (1,5 place x 1,5 m<sup>2</sup>) par logement. Dans le cas d'un espace collectif, sa surface ne pourra pas être inférieure à 8 m<sup>2</sup>,

**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 qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

potable à l'aide d'un branchement particulier 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.**

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

- 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.

- Électricité, 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 de 396 kVA.

Le bénéficiaire d'une décision d'urbanisme devra s'acquitter de la contribution prévue dans l'article L342-12 du code de l'énergie pour tous travaux d'extension rendus nécessaires pour son opération de raccordement. Le pétitionnaire devra se rapprocher de ENEDIS, les travaux seront à la charge du pétitionnaire,

## **ARTICLE 5 : ASPECTS PAYSAGERS ET CLOTURES**

Les coffrets techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse, côté voirie, au système de clôture.

La clôture sera assurée par :

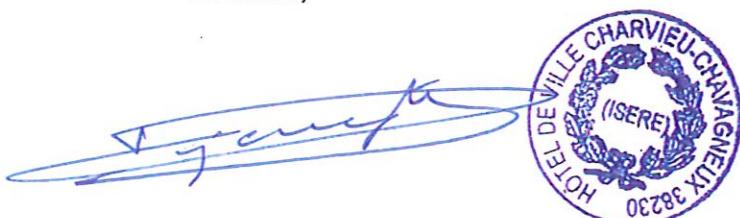
- un grillage éventuellement doublé d'une haie vive ;
- un muret maçonné n'excédant pas 0,50 mètre de haut et surmonté par d'un dispositif de clôture filant (grille) d'une hauteur totale de 1.8m de haut,

Le portail motorisé ne sera pas implanté à l'alignement : Avenue Alexandre Grammont,

Le pétitionnaire devra s'assurer que l'ouverture du portail n'empiète pas sur la voirie.

CHARVIEU-CHAVAGNEUX, le 20/10/2025

Le Maire,



Gérard DEZEMPTE  
Conseiller Départemental de l'Isère

## **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.

Le pétitionnaire devra s'acquitter de frais de participation aux travaux de réfection définitive des enrobés pour les différents branchements aux réseaux, selon les tarifs et modalités de paiement décrits dans la délibération du Conseil Municipal du 14/03/2014, à savoir 120 €/m<sup>2</sup> d'enrobé et 22€/ml de découpe.

La réfection définitive des reprises de chaussée, après réalisation des branchements, sera réalisée par l'entreprise titulaire du marché de voirie.

*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 bâties ou non bâties compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager ou sans avoir respecté les obligations imposées par

J'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 périme 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.