

**ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ
PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE BEAUREPAIRE
PERMIS DE CONSTRUIRE N°036 034 25 10036**

Le Maire de la Commune de BEAUREPAIRE

Vu la demande de permis de construire déposée le 19 décembre 2025 et complétée le 15 janvier 2026 par HABITAT DAUPHINOIS représentée par Monsieur POULY Pascal demeurant 20 rue Balzac à 26000 VALENCE,

Vu l'objet de la demande :

- Immeuble de 18 logements seniors
- Sur un terrain situé 38 rue Français à BEAUREPAIRE 38270, cadastré AL 61
- Surface de plancher : 1229m²

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 06/02/2026,

VU le Plan Local d'Urbanisme de Beaurepaire approuvé le 22/06/2004, modifié le 14/12/2010, révisé le 24/04/2023, et mis à jour le 19/06/2023,

VU la carte des aléas en date du 11/07/2025,

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

VU le Code du Patrimoine et l'article L 112.7 du Code de la Construction et de l'Habitation

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 R.462-4-2 du Code de l'Urbanisme et les articles R.111-4-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le décret n° 2011-604 du 30 mai 2011 et l'arrêté du 27 novembre 2012 relatifs à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique applicable aux bâtiments neufs,

VU l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux classements des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

VU l'article L 332-17 du Code de l'Urbanisme relatif à la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Beaurepaire en date du 06/11/2020 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 favorable avec réserves du gestionnaire de la voirie – Commune de Beaurepaire en date du 28/01/2026

VU l'avis favorable avec réserves de EAUX d'Entre Bièvre et Rhône en date du 10/04/2026,

VU l'avis tacite réputé favorable de la DRAC – Service Régional de l'Archéologie en date du 01/03/2026,

VU l'avis tacite réputé favorable de ENEDIS – Agence Raccordement Pays de Rhône Nord Isère en date du 30/01/2026,

ARRETE

Le permis de construire est ACCORDE sous les réserves suivantes :

Le présent arrêté vaut permis de démolir.

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.

Une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique, établie conformément aux articles R 111-4-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation sera jointe à la déclaration d'achèvement des travaux en application de l'article R 111-4-2 du C.C.H.

Le projet se situe à l'intérieur d'un secteur affecté par le bruit d'une voie classée en catégorie 3 et en tissu ouvert (RD 538). Les dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par arrêté du 23 juillet 2013, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, seront respectées.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en raison de la situation de son projet en zones de risque très faible de ruissellement sur versant et de risque moyen de crues rapides des rivières, 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 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.

La construction sera raccordée au réseau public d'électricité aux frais du pétitionnaire.
Par ailleurs pour votre information, la loi n°2023-175 du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a été modifiée et désormais les CCU ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelé par la délibération N°2023-200 de la CRE en date du 23/09/2023.

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.

En fonction de la nature du sol, le pétitionnaire s'assurera de la réalisation de tous travaux nécessaires au drainage périphérique de la construction.

Un caniveau à grille sera mis en place devant l'entrée de garage pour permettre la récupération des eaux de ruissellement.

Les prescriptions et les réserves énoncées par le service EAUX d'Entre Bièvre et Rhône et du gestionnaire de la voirie – Commune de Beaurepaire dans les avis joints 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 BEAUREPAIRE

Le 30 avril 2026

Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint à l'urbanisme,
Patrick BERTHON

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".

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

Les clôtures, implantation de portail, abris de jardin, piscines seront soumis à demande d'autorisation à déposer en mairie.

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.

AFFICHAGE EN MAIRIE DE L'AVIS DE DEPOT DE LA DEMANDE LE : 19 décembre 2025

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 : 07/05/2026

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 de la déclaration préalable :

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 de la déclaration préalable 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.