

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

Demande déposée le 01/08/2025, complétée le 06/11/2025 et le 05/02/2026		N° PC 038 222 25 20005
Affichée en Mairie le 10/10/2025 [art. R.423-6 code Urbanisme]		
Par :	NF2E Immobilier	Arrêté n° :2026-014
Représentée par :	Monsieur GELAS Nicolas	
Demeurant :	1040 Grange Vieille 38840 ST HILAIRE DU ROSIER	Transmis à la Préfecture le : 09/02/2026
Sur un terrain sis :	Rue du Bourg	
Parcelles :	222 AE 372, 222 AE 72, 222 AE 80, 222 AE 81, 222 AE 82	
Nature des travaux :	Construction d'un "eco-hameau" de logements répartis en 8 petits bâtiments de gabarits différents, leurs garages groupés en 6 bâtiments différents, leurs jardins privatifs et leur espaces collectifs et publics, d'une surface de plancher créée de 1591 m ² et comprenant au total 21 logements dont 12 logements locatif social	

Le Maire de la commune de Massieu ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Massieu approuvé le 20 octobre 2017, la modification n°1 approuvée le 5 mars 2020 et la modification simplifiée n°2 le 11/12/2025 ;

VU l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 de la Chaboudière dans sa version modifiée le 11/12/2025 ;

Vu la carte des aléas d'octobre 2016 ;

VU la demande de permis de construire n° PC 038 222 25 20005 susvisée ;

VU les pièces complémentaires déposées en Mairie le 06/11/2025 à la suite de la demande de pièces manquantes en date du 29/08/2025, **portant la date limite d'instruction de la demande au 06/02/2026** ;

VU l'avis du service de Gestion Déchets du Pays Voironnais en date du 10/09/2025 ;

VU l'avis du service Assainissement du Pays Voironnais en date du 03/12/2025 ;

VU l'avis du Syndicat Interdépartemental mixte des Eaux et d'assainissement du Guiers et de l'Ainan (S.I.E.G.A) en date du 10/09/2025 ;

VU l'avis tacite généré automatiquement par AVIS'AU à la suite du dépassement de la date limite de réponse (08/09/2025) du service gestionnaire des Eaux Pluviales Urbaines du pays Voironnais

VU l'avis d'ENEDIS en date du 28/08/2025 ;

VU le projet architectural établi par **Monsieur BENOIT Michel**, inscrit sur le tableau de l'ordre des architectes sous le n°043258, conformément à l'article R 431-1 du code de l'urbanisme ;

VU le numéro unique de récépissé de déclaration n°043258PC000672740 conformément aux dispositions de l'article 14-3 du décret n° 77-1481 du 28 décembre 1977 ;

ARRÊTE

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

Article 2 : La construction sera raccordée aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité aux frais du pétitionnaire. Le branchement sur les réseaux publics de téléphone et d'électricité s'effectuera en souterrain.

- Concernant l'eau potable : Le raccordement est possible sur une conduite en domaine public au droit du terrain, par une canalisation en fonte de 200 mm.

- Concernant l'assainissement : Le projet est desservi par le réseau public d'eaux usées. Un réseau privé devra être mis en place par l'aménageur pour desservir les bâtiments.

- Dans le cas où votre projet nécessite la mise en place d'un raccordement, le demandeur devra prendre à sa charge la partie publique de ce dernier (du collecteur à la boîte de branchement positionnée en limite publique/privée du projet). Le Service peut réaliser ces travaux, sous le domaine public, après acceptation d'un devis. Cette demande peut être faite via le site www.paysvoironnais.com

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

- Le pétitionnaire devra contacter le Service dès la fin des travaux, lorsque toutes les évacuations de l'habitation seront en service (salle de bain, WC, éviers) afin de prendre rendez-vous pour le contrôle de conformité de l'assainissement en lien avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

Pour information, 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 le délai de recours des tiers passé. Elle est calculée à partir de la surface de plancher autorisée dans l'arrêté de permis de construire. Montant indicatif PFAC (pour 2025) : **43 907,00 €**

- Concernant la gestion des eaux pluviales, le dispositif de gestion globale du site respectera l'étude de sol N° 22-DD140 version 2 du 03/09/2025 et le débit de fuite global de l'opération autorisé serait de 7.7 l/s. Il conviendra de bien adapter les ouvrages de gestion des eaux pluviales pour respecter ce débit de rejet conformément aux plans et documents de gestion des eaux pluviales datés du 05/02/2026.

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, Enedis a instruit cette demande en disposant de la puissance de raccordement globale du projet de **240 kVA triphasé**. Sur la base des hypothèses retenues, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

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

Cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation.

Enedis facturera la contribution financière pour l'extension sur le terrain d'assiette de l'opération et pour le branchement au demandeur du raccordement lorsque celui-ci en fera la demande.

Aucune contribution financière ne sera prise en charge par la commune.

Il est rappelé au pétitionnaire que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables 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. Enedis facturera la contribution financière pour les branchements au demandeur du raccordement lorsque celui-ci en fera la demande.

- 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 les accès : L'accès au site au Nord du terrain, par le chemin communal depuis la rue du Bourg, en sens unique. Le projet prévoit une voie à sens unique traversant le tènement et débouchant à l'ouest, sur "le carrefour du cimetière". Aucune connexion directe avec la route départementale 82 n'est envisagée pour des raisons de sécurité.

Conformément à l'OAP n°2, une trame viaire et piétonne structurent l'implantation du bâti tout en préservant les axes paysagers. Cette ruelle donne accès à des jardins potagers collectifs.

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

- Concernant les collectes des ordures ménagères : La mise en place de **points d'apport volontaires (PAV)** pourraient être à l'étude, en lien avec les services compétents. Cette solution, si elle est jugée techniquement et opérationnellement réalisable, permettra d'assurer la collecte des différents flux de déchets.

Dans le cas où cette solution ne pourrait pas être mise en œuvre, ces constructions seront équipées collectivement de bacs pour les déchets ménagers à savoir :

- Des bacs de tri (emballages, papiers et déchets alimentaires), mis à la disposition des habitants par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.
- Un bac pour les déchets ménagers non recyclables, normalisé AFNOR (vendu également par le Pays Voironnais à prix coûtant). Ce bac reste à la charge des habitants.

Il est proposé de mettre en place les bacs suivants :

- 4 bacs 770 litres et 1 bac de 360 litres pour le flux résiduel ;
- 2 bacs 770 litres et 1 bac de 360 litres pour le flux emballages-papier ;
- 1 bac 120 litres pour le flux des déchets alimentaires.

Le local de stockage dessiné au plan de masse est conforme aux préconisations du service Gestion des déchets notamment les préconisations concernant l'aire de retournement nécessaire aux camions lors de manœuvres.

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

Article 3 : L'aspect extérieur de la construction sera traité, conformément au descriptif émis dans la « notice de présentation du projet ». De plus, l'utilisation des teintes blanc pur seront proscrites.

Une attention particulière sera à apporter sur l'harmonisation des couleurs avec les constructions avoisinantes. Des propositions de coloris devront être validées, sous forme d'échantillons par l'architecte conseil de la commune avant la mise en peinture définitive.

Article 4 : Le projet est situé en zones :

- **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.

En application de l'article R431-16 e) du code de l'urbanisme mis à jour par décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 - art. 3, le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, l'attestation relative au

respect des règles de construction parasismique au stade de la conception telle que définie à l'article R*122-36 du code de la construction et de l'habitation.

Depuis le 01/01/2024, l'attestation relative au respect des règles de construction parasismique est à joindre à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Elle doit être établie par un contrôleur technique, un bureau d'étude ou un constructeur habilité.

- de risque naturel de **crues torrentielles d'aléa faible (T1)**, où le **RESI doit être inférieur à 0,5 pour les opérations d'aménagement d'ensemble et le premier niveau habitable surélevé de 0,6 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.**

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 (cf. règlement type PPRN – DDT- V2 – 2017).

- **d'aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux B2** : le décret n° 2023-1173 du 12 décembre 2023 modifie le régime des attestations concernant le risque sismique et introduit des attestations concernant le risque de retrait-gonflement des sols argileux. Depuis le 01/01/2024, l'attestation de retrait gonflement des sols argileux est à joindre uniquement à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Elle doit être établie par un contrôleur technique, un bureau d'étude ou un constructeur habilité.

Article 5 : 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,

- que le projet est situé à proximité du périmètre « I4 » de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine inférieure à 50 kV

- qu'une attestation RE 2020 devra être déposée simultanément à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des 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 6 : 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].

Fait à Massieu,

Le 06/02/2026

Le Maire de Massieu,
Norbert BOUILHOL



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

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 :

- en application de l'article L600-12-2 du code de l'urbanisme [en vigueur depuis la loi du n°2025-1129 du 26 novembre 2025 – art.26], le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'UN mois.

Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

- 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.

