

DP02625222V0099

Date de dépôt : 19/07/2022

Demandeur : **ROUSSET Guillaume**

Pour : Division d'une propriété bâtie en
vue de la création d'un lot à bâtir

Adresse terrain : RUE EMILE ZOLA
à PORTES LES VALENCE

Arrêté d'Opposition n° 22- 315
à une déclaration préalable

Le Maire de PORTES LES VALENCE,

Vu la déclaration préalable présentée le 19/07/2022 et complétée le 10/08/2022, par
Monsieur ROUSSET Guillaume demeurant 975 ancienne route de Crest 26800 ETOILE
SUR RHONE

pour un projet de division situé RUE EMILE ZOLA à PORTES LES VALENCE -26800-;

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/02/2017 ;

Considérant que le projet, objet de la déclaration préalable, consiste, sur un terrain situé à rue
Emile Zola 26800 PORTES LES VALENCE (26800), en un projet de division en vue de la
création de UN lot à bâtir, ayant pour effet de générer et d'agrandir un accès (secondaire
donnant sur un jardin privé) débouchant sur le domaine public (dont une partie à usage de
stationnement public) ;

Considérant que la maison existante sur la parcelle d'origine et avant division dispose d'un
autre accès sur la voie publique ;

Considérant que le projet est situé en zone urbaine – secteur UC- au regard du Plan Local
d'Urbanisme susvisé ;

*Considérant que l'article UC 3 du PLU dispose en substance que « Pour être constructible, un
terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par
l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être adapté à l'opération
et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers
des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Le nombre des accès sur la voie
publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité....*

*Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout nouveau projet
créant un accès ou impactant un accès existant devra comporter un trapèze d'accès de
dimensions minimales (5 m de large par 5 m de profondeur) non clos permettant le
stationnement à minima (sur l'emprise foncière) d'un véhicule hors voie de circulation
(dimensions minimales requises pour le stationnement : 5 m x 2.50 m). Ces dispositions
s'appliquent à chaque nouveau lot créé. Lorsque ce trapèze d'accès est destiné à recevoir les
deux places de stationnement nécessaires au projet, les dimensions doivent être de 6mx5m de
profondeur minimum.»*

Considérant que pour tout projet, et vu la configuration et surface du lot à bâtir envisagé de 190
m², l'accès agrandi devra nécessairement servir de places de stationnement et présentée une
largeur de 6 ml x 5ml conformément aux dispositions de l'article UC3 du Plan Local
d'Urbanisme ;

Considérant que le portail (secondaire) actuel a une largeur de 3 ml, et que la largeur résiduelle disponible entre le portail existant et la place de stationnement adaptée aux personnes handicapées située sur le domaine public est de 2,10 ml ;

Considérant par conséquent que tout projet de construction –issu de la division parcellaire objet de la présente- ne pourra présenter un accès répondant aux conditions définies à l'article UC 3 du PLU puisque la largeur de l'accès disponible sera de 5,10 ml et donc inférieure à six mètres, et ne respectera pas les dispositions de l'article UC3 du PLU ;

Considérant, en outre, que vu la configuration de l'entité foncière et du stationnement existant sur le domaine public, les conditions d'accès *en biais* seraient problématiques, voire impossibles ;

Considérant que selon l'article R 111-2 du code de l'urbanisme « *Tout projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance, ou de son implantation à proximité d'autres installations.* » ;

Considérant que ce projet est susceptible d'impacter les aménagements situés sur le domaine public, voire de compromettre et d'empiéter sur la place de stationnement adaptée aux personnes handicapées, et de rendre dangereux les conditions d'accès à cette place pour les usagers du domaine public ;

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE :

Il est fait opposition à la déclaration préalable susvisée.

Fait à Portes Les Valence, le 11/08/2022
P/Le Maire,
L'Adjoint à l'Urbanisme,

Antonin KOSZULINSKI

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.

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.