

Dossier PA 02625222V0003

Date de dépôt : 07/10/2022

Demandeur : **SANTIAGO IMMOBILIER**

Pour : Aménagement d'un lotissement de 4 lots

Adresse terrain : **Av. Salvador Allende**

A PORTES LES VALENCE

ARRETE n° 23- 30
refusant un permis d'Aménager
Au nom de la commune de PORTES LES VALENCE

Le Maire de PORTES LES VALENCE,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 07/10/2022 complétée le 24/11/2022 par SANTIAGO Immobilier représentée par M. SANTIAGO Mickaël demeurant Quartier Peyrollet – 36 rue Jacques Chirac 26800 PORTES LES VALENCE, ayant comme mandataire M. DEGUILHEM Olivier – géomètre Expert – 2 rue Jules Guesde 26000 VALENCE ;

Vu l'objet de la demande :

- pour Aménagement d'un lotissement dénommé « Lotissement SEAUVE » de **quatre lots pour une surface de plancher maxi envisagée de 600 m2** ;
- sur un terrain situé **Av Salvador Allende à PORTES LES VALENCE** ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L 332-15 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/02/2017 et modifié le 18/11/2019 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions émis par ENEDIS en date du 05/12/2022 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions émis en date du 13/12/2022 par Valence Romans Agglo (gestionnaire assainissement) ;

Vu l'avis assorti de prescriptions émis en date du 09/12/2022 par Valence Romans Agglo (gestionnaire déchets) ;

Vu l'avis assorti de prescriptions d'Eau de Valence Romans Agglo émis en date du 20/12/2022 ;

Considérant que le projet -objet de la demande- consiste en la réalisation d'un projet de lotissement de 4 lots desservi par une voie de 4,50 ml de large (dont emprise stockage OM jours de collecte) avec une aire de retournement de 10 mlx10 ml (y compris emprise place de stationnement) et présentant quatre places de stationnement visiteurs ;

Attendu que le terrain du pétitionnaire est situé en zone urbaine - secteur UD- au regard du Plan Local d'urbanisme approuvé ;

Considérant que le projet requiert une extension du réseau électrique sur le domaine public sur une distance de 25 ml ;

Considérant que le coût de cette extension mis à la charge de la commune serait de 3 256,42 € HT ;

Considérant que l'article L 111-11 du code de l'urbanisme dispose que :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. ».

Considérant que la commune de PORTES LES VALENCE n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité le coût de cette extension pourrait être prise en charge ;

Considérant, en effet, que le budget communal n'a pas prévu le coût de cette extension de réseau électrique -dans un intérêt privé-, dépense non prévue au budget ;

Considérant que le plan de composition prévoit une aire de retournement de 10 ml sur 10 ml (dont largeurs places de stationnement visiteurs), soit un espace disponible de 10 ml x 7,50 ml ;

Considérant que l'article UD 3 du PLU dispose que « Pour les parcelles situées en arrière plan où seul l'accès débouche sur le domaine public ou sur une voie privée ou publique en impasse, les caractéristiques de la voie d'accès (largeur, longueur, et modalités d'entrée et de sortie sur le domaine public) devront être suffisantes et adaptés à l'opération projetée. Les dimensions doivent être adaptées aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie » ;

Considérant que conformément au règlement départemental de DECI (défense extérieure contre l'incendie), la voie en impasse doit disposer d'une aire de retournement et avoir les caractéristiques suivantes :

- largeur 3 m, bande réservée au stationnement exclue,
- force portante calculée pour un véhicule de 130 kN avec maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant à distance de 3.60 m au minimum,
- Rayon intérieur minima de 11 m,
- Sur largeur de $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m,-
- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %.

L'aire de retournement peut être réalisée sous forme d'une placette circulaire, d'un T ou d'un Y de retournement qui répond aux caractéristiques de la voie définie ci-avant.

Considérant que le projet ne respecte pas ces dispositions puisque les dimensions et la configuration de l'aire de retournement ne permettent pas le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment des engins de lutte contre l'incendie ;

Considérant de ce fait que le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique et qu'il convient que soit fait application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique ;

Considérant que le règlement du lotissement dispose article 7 « *Concernant les limites de l'opération : les constructions doivent être implantées sur limite ou avec un recul supérieur ou égal à 3 ml* » ;

Considérant que l'article UD7 du PLU dispose que « *Toute construction ou partie de construction doit être édifiée soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.* »

Considérant qu'un règlement de lotissement doit à minima respecter le règlement du Plan Local d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que le règlement du lotissement ne respecte pas l'article UD 7 du règlement du PLU en tant qu'il ne reprend pas la notion de « *distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment* » avec un minimum de 3 ml ;

Considérant que l'article UD 3 du PLU dispose en substance que « *Tout nouveau projet créant un accès devra comporter un trapèze d'accès de dimension minimale (5 mx 5m) non clos permettant le stationnement d'un véhicule. 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 les accès proposés comme espace non clos pour deux voitures prévoient une largeur de 5 m et non de 6 m pour les lots 1 et 4, et présentent une largeur de 3.50 ml pour les lots 2 et 3 avec stationnement en enfilade.

Considérant par conséquent que le plan de composition n'est pas conforme au règlement du PLU

Considérant que le gestionnaire du service déchets sollicite en substance et par avis en date du 28/11/2022 un point de collecte permanent en bordure de voirie en bacs de regroupement et non en bacs individuels ;

Considérant qu'en l'état du dossier, aucun point de collecte permanent n'est prévu puisqu'il est simplement mentionné « *Stockage OM les jours de collecte* » sur les différents plans ;

Considérant que l'article UD 4 § 4.5 dispose « *§ Déchets : Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptés à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimensions suffisantes devront être prévues. Dans le cas d'opérations d'aménagements d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération. Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.* »

Considérant que l'article UD 4 § 4.5 du PLU n'est pas respecté puisque ne prévoyant pas un point de collecte permanent et conformément à l'avis du service gestionnaire des déchets ;

Considérant la configuration des lieux (voie d'accès entre deux maisons pré-existantes) ne permet pas de prescrire la localisation de ce point de collecte hors domaine public ;

Considérant qu'Eau de Valence Romans Agglo en date du 20/12/2022 prescrit que les quatre compteurs devront être positionnés à l'entrée du chemin d'accès au lotissement partie privé ;

Considérant qu'en l'état, les compteurs sont positionnés à l'entrée de chaque lot et non à l'entrée du terrain à aménager ;

Considérant que les plans fournis ne permettent pas d'apprécier où ces quatre compteurs pourront être positionnés sans obérer l'aménagement, la largeur d'accès aux quatre lots en prenant en compte également le point de collecte permanent des ordures ménagères ;

Considérant que le plan « hypothèse d'implantation des constructions » n'est pas cohérent avec les aires d'accès à la parcelle ;

Considérant en effet et notamment pour les lots 1 et 4, que les aires d'accès et/ou de stationnement sur la parcelle ne permettent pas un accès à un hypothétique garage sans grever l'utilisation de toute la parcelle à bâtir ;

Considérant que pour le lot 3, et selon l'hypothèse d'implantation des constructions, toute manœuvre devra s'effectuer en marche arrière pour rejoindre l'aire de retournement très étroite et non conforme ;

Considérant que le programme des travaux indique pour la construction de voirie « *Pose de Bidim si nécessaire* ». La notion de « si nécessaire » n'est pas envisageable. De même, il y a lieu de prévoir la pose de filets avertisseurs au-dessus de canalisations.

Considérant d'une manière générale et subsidiairement que le règlement du lotissement fourni n'est pas assez précis ;

Considérant par exemple :

- que l'implantation future des piscines n'est pas explicite ; idem pour abris de jardins ou pools house. Le règlement indique que « *Sur chaque lot, il ne pourra être implanté qu'une construction principale pourvue de ses éventuelles dépendances* », sans définir la notion de dépendances. Est-ce la même chose qu'une annexe ?

- le dimensionnement du stationnement privé explicitement prévu par l'article 3.1 du règlement du PLU n'est pas repris dans le règlement du lotissement. Par ailleurs, le règlement écrit « *L'emplacement de l'accès est imposé.* » alors que le plan de composition indique « *accès proposé* », ce qui n'emporte pas les mêmes effets.

- il ne peut être écrit que « *L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée* » car outre le fait que celles-ci doivent être -à minima- réglementées sur limites externes du lot, il convient que la notion d'annexes soit définie ou renvoie à minima à celle fixée par le PLU (dispositions générales).

- que l'article 10 du règlement ne précise pas la notion de « *bâtiments annexes* » et ne précise pas « *outre leur hauteur limitée à 2 ml* » que « *ces murs de clôtures doivent être enduits sur les deux faces* »

- que l'article 12 du règlement du lotissement précise uniquement que « *La délivrance des permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement de deux véhicules hors de voies de publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire* » ; mention du fait que ces places soient « *hors des voies publiques et hors voies du lotissement* » et qu'un *minimum de deux places de stationnement par logement est requis* aurait du être reprise à minima.

- que le tableau de surface de plancher -article 14- ne précise pas qu'il s'agit de surface de plancher *maxi autorisée par lot*.

Considérant – au surplus- que conformément aux dispositions de l'article L 441-4 du code de l'urbanisme, et en substance, toute demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet et notamment pour tout terrain supérieur à 2500 m2 ;

Considérant que § 10 , la qualité de paysagiste-concepteur n'est pas *certifié* ;

ARRETE

Article Unique :

La demande de permis d'Aménager est REFUSEE.

FAIT A PORTES LES VALENCE, LE

P/LE MAIRE,

L'Adjoint à l'Urbanisme

Antonin KOSZULINSKI

18 JAN, 2023



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 (s) peut (vent) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il(s) peut(vent) saisir le Tribunal Administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.