

Dossier n° **PA02625223V0001**

Date de dépôt : 20/02/2023

Demandeur : **SARL LES TERRES DE SINOPLÉ**

Pour : Aménagement de 2 lots à bâtir + voirie

Adresse Terrain : rue Jacques Chirac

à PORTES LES VALENCE

ARRETE n° 23- 394
REFUSANT UN PERMIS D'AMENAGER
au nom de la commune de PORTES LES VALENCE

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 20/02/2023 et complétée le 02/06/2023 par SARL LES TERRES DE SINOPLÉ représentée par M BEAUGIRAUD Laurent, demeurant 24 RUE BALZAC à 26000 VALENCE ;

Vu l'objet de la demande :

- Portant sur l'aménagement d'un lotissement de deux lots avec voie de desserte privée commune aux 2 lots, et avec accès et raccordements sur domaine public via passage sur des parcelles privatives ;
- Sur un terrain cadastré AK-0097
- situé **rue Jacques Chirac** à PORTES LES VALENCE (26800).

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 06/03/2023 ;

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

Vu le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral,

Vu l'avis d'ENEDIS, assorti de prescriptions, en date du 23/06/2023 ;

Vu l'avis défavorable de Valence Romans Agglo (compétence assainissement) en date du 23/06/2023 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions d'EAU DE VALENCE ROMANS AGGLO en date du 04/07/2023 ;

Vu l'avis de Valence Romans Agglo (service déchets) en date du 23/06/2023 ;

Considérant que le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire,

Considérant que le terrain emprise du projet de lotissement n'est pas directement desservi par le réseau public d'assainissement,

Considérant que les documents présentent une absence de précision sur les titres de propriété et sur les servitudes tous réseaux et de passage requises pour se raccorder sur le domaine public rue Marx Dormoy,

Considérant, dès lors, que le projet ne respecte pas d'une part l'article UD4.2 du PLU relative à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement, et d'autre part, les dispositions de l'article R 111-3 et suivants du code de l'urbanisme relatif au contenu du plan état des lieux, plan de composition, etc.

Considérant que les derniers plans fournis (état des lieux, plan de composition et hypothèse d'implantation) ne font état que de servitudes de passages « en projet » sur les seules parcelles AK324 et AK320, sans que l'emprise et les caractéristiques de cette servitude « en projet » ne soit matérialisée et certaine, outre le fait que ces seules parcelles ne suffisent pas pour rejoindre le domaine public sis rue Marx Dormoy.

Considérant que l'article UD3 du PLU dispose en substance :

-D'une part, « *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 et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

- d'autre part, « *Pour les parcelles situées en arrière-plan (division en drapeau) 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 sortie sur domaine public) devront être suffisantes et adaptés à l'opération projetée. Les dimensions, tracés profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés 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 la voie d'accès en impasse du projet présente une longueur de 14 ml en dévers, transite par une voie privée dépendant d'un autre lotissement (d'une longueur d'env 45 ml, voie desservant d'une part un collectif et d'autre part des places de stationnement), soit une longueur totale de plus de 50 ml pour atteindre la voie privée « *rue Jacques Chirac* »,

Considérant en outre que l'accès au futur lotissement passe devant des places de stationnement (des lots riverains en cours de construction), présente un goulet d'étranglement de 3 ml de large maxi, non situé exactement dans le prolongement de la voie d'ores et déjà existante, et qu'eu égard au périmètre d'implantation des futures constructions (notamment sur lot 2), les aires de manœuvre et de circulation des futurs acquéreurs ne pourront être garantis, sans avoir à effectuer une marche arrière sur une longue distance ;

Considérant d'une part, que, selon les dispositions du RDDECI, dès lors qu'une voie est en impasse et dépasse une longueur de 50 ml, une aire de retournement doit être aménagée afin de faciliter le retournement des engins de secours, et d'autre part, que selon l'article R 1112- du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à *la sécurité et salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;*

Considérant qu'eu égard aux caractéristiques de la voie, le projet ne respecte donc pas les dispositions de l'article UD3 du PLU et des articles et règlements susvisés puisque la voie projetée n'est pas adaptée à l'opération.

Considérant que le règlement complémentaire proposé n'est pas adapté et cohérent avec le plan de composition,

Considérant, entre autres et de manière non exhaustive, que la liste des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ne sont pas compatibles avec le projet envisagé destiné à de l'habitat individuel, que l'édification des abris de jardin est autorisé à 1 m de distance dans le règlement mais que le plan de composition l'interdit majoritairement, eu égard à la zone non constructible mentionnée.

Considérant que le programme et plan des travaux n'a pas été modifié et complété entre autres par la structure de la voie envisagée, la signalisation horizontale des stationnements, les caractéristiques de gestion des eaux pluviales, la localisation des futures boîtes aux lettres ;

Considérant qu'il est rappelé que, selon les dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme, « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. »

Considérant subsidiairement que les dimensions des futurs accès non clos du lotissement présentent une largeur de 5,3 m à 5,5 m par 5 m de profondeur (et non une largeur de 6 m x 5 m), qui obéreront le cas échéant le choix des futurs constructeurs ;

Considérant en effet, que les dispositions de l'article UD3 du PLU disposent également que « Tout projet nouveau créant un accès 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 ; 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 6 m x 5 m de profondeur minimum. »

Considérant in fine et subsidiairement que les places de stationnement « visiteurs » réalisées par le lotisseur n'ont pas été portées sur le cerfa, § 5.7, que les plantations existantes, supprimées et conservées ne sont pas mentionnées sur le plan état des lieux et plan de composition, le plan de coupe fourni ne permet pas d'apprécier le niveau du terrain naturel et du terrain fini, et ne permet pas d'apprécier l'impact des travaux d'aménagement ;

ARRETE

Article Unique

Le permis d'aménager est REFUSE.

23 AOUT 2023

Fait à PORTES LES VALENCE, le

P /Le Maire,

L'Adjoint à l'Urbanisme

A. 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.