

Dossier PC PC02625222V0043

Date de dépôt : 30/11/2022

Demandeur : SCI MERMOZ –MEY Jean-Marc

Pour : Construction d'un bâtiment avec ateliers
et bureaux à l'étage

Adresse terrain : RUE JEAN MERMOZ

A PORTES LES VALENCE (26800)

ARRETE n° 23- 159

refusant un permis de construire

Au nom de la commune de PORTES LES VALENCE

Le Maire de PORTES LES VALENCE,

Vu la demande de permis de construire présentée le 30/11/2022 complétée les 22/02/2023 et 28/02/2023 par **SCI MERMOZ** représentée par M. MEY Jean Marc demeurant 5 chemin des Séquoias 26120 MALISSARD ;
Vu l'objet de la demande :

- pour Construction de 4 unités égales destinées à des types d'activités artisanales dans un bâtiment simple, l'étage est destiné à des bureaux , ne relevant pas de la législation sur les ICPE (installations classées) d'après déclaration du maître d'ouvrage et avec accès via la parcelle AC8 mentionnée comme étant en indivision ;
- sur un terrain situé RUE JEAN MERMOZ à PORTES LES VALENCE ;
- pour une **surface de plancher créée de 708 m2** (dont 360 m2 pour bureaux) .

Vu le code de l'urbanisme,

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

Vu l'arrêté de délégation de signature en date du 01/04/2014 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 08/03/2023 sur la base d'un projet à concurrence de 36 kva triphasé ;

Vu l'avis assorti de prescriptions de SPMR (sté du pipeline méditerranée-rhône) en date du 28/03/2023 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions d'Eau de Valence Romans Agglo en date du 07/03/2023 ;

Vu l'avis défavorable de VALENCE ROMANS AGGLO – gestionnaire assainissement- en date du 06/04/2023 ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste en la construction de 4 unités égales destinées à des types d'activités artisanales dans un bâtiment simple, l'étage est destiné à des bureaux sur la parcelle AC 7 (d'après imprimé) et AC7 et AC 82 (d'après notice) ;

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

Considérant que le projet a fait l'objet d'une demande de pièces complémentaires en date du 15/12/2022 sollicitant -entre autres- l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique (PC 16), conformément à l'article R431-16j du code de l'urbanisme ;

Considérant que ce document n'a pas été fourni et que la demande de permis de construire reste donc toujours incomplète ;

Considérant que selon la notice du projet « *La construction sera raccordée aux réseaux existants (EDF, FT, AEP, EU, EP) en limite du terrain.*

Considérant que conformément au règlement du PLU (article UI4), en vigueur « *Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou/et de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur, et capacité. Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérés pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.* etc»

Considérant que la notice et le plan de masse doivent également être mis en cohérence puisque mentionnant à la fois la création de puits perdu et le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ;

Considérant les termes de la délibération n° 23021-229 en date du 02/12/2021 par le conseil communautaire de Valence Romans Agglo définissant et privilégiant une politique de gestion durable et intégrée des eaux pluviales.

Considérant qu'à cet effet, chaque pétitionnaire est invité à concevoir pour chaque projet une gestion des eaux pluviales à la source, par infiltration superficielle, en privilégiant les solutions végétales, les aménagements multifonctions, et en réduisant l'imperméabilisation ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas conforme avec les dispositions de l'article UI 4 du PLU, de la délibération susvisée et que la direction assainissement de Valence Romans Agglo émet un avis défavorable au projet.

Considérant, au surplus, que le projet est situé à proximité immédiate (16 ml) de la canalisation SPMR (société du pipeline méditerranée rhône) ;

Considérant de ce fait qu'une déclaration d'intention de commencement des travaux (DICT) est obligatoire avant tout commencement de chantier auprès de ladite société ;

Considérant que l'emprise du projet se situe tout ou partie dans le périmètre des effets de la canalisation de SPMR ;

Considérant que selon destination envisagée, notamment s'il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public (ERP), une analyse de compatibilité serait requise selon article R431-16 k du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'affectation des bureaux à l'étage n'est pas connue de manière certaine (puisque locaux destinés à la vente ou à la location) et notamment sur le fait d'être considéré comme ERP ;

Considérant, par conséquent, que le projet est susceptible de porter atteinte à la sécurité du public et qu'il doit être fait application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme relatif à la sécurité publique ;

Considérant subsidiairement que les places de stationnement affectées au projet ne sont pas judicieusement réparties et que les aires de manœuvre liées à ces places de stationnement doivent être précisées ;

Considérant qu'aucun accès direct sur la rue Jean Mermoz ne saurait être acceptée ;

Considérant que tout nouveau projet devra expressément mentionner avec quelles parcelles la parcelle AC 8 est en indivision et est susceptible de desservir ;

Considérant que les parcelles et surfaces, de chaque parcelle support du projet, devront obligatoirement figurer sur l'imprimé ;

Considérant que l'aspect architectural du projet et son intégration dans l'environnement devra être amélioré ; Considérant que la notice et la coupe devront être mises en concordance pour le niveau du terrain naturel et du terrain fini ;

Considérant que le document graphique d'insertion du projet devra, entre autres, faire apparaître les conditions d'accès et places de stationnement envisagées sur la parcelle ;

ARRETE

Article Unique :

La demande de permis de Construire est REFUSEE.

Fait à PORTES LES VALENCE, le 13/04/2023

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 (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.