

## **ARRÊTÉ** **d'opposition à une déclaration préalable** **au nom de la commune de COMBOVIN**

### **Le Maire de la Commune de COMBOVIN**

VU la déclaration préalable présentée le 22/03/2024 par Monsieur GREMAUD Rémi demeurant 110 grande rue 26120 COMBOVIN ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour une DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE ;
- sur un terrain situé : 110 grande rue à COMBOVIN (26120)

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU le PLU approuvé le 13/02/2020 ;

Vu l'avis favorable avec réserve du SDED en date du 11/04/2024, ci-annexé ;

Vu l'avis favorable avec réserve de Valence Romans Agglo – Direction Assainissement, Eaux pluviales et des Rivières en date du 15/04/2024, ci-annexé ;

Considérant que le projet porte sur une division en vue de créer 3 lots à bâtir « A », « B » et « C » ; dont la desserte est envisagée d'une part pour les lots « A » et « C » par l'aménagement d'accès direct depuis la Grande Rue et d'autre part pour le lot « B » situé en second rideau par l'aménagement d'une voie d'accès direct également, prolongée par un chemin d'environ 44 ml desservant un terrain déjà bâti situé en troisième rideau, sur le fond supérieur ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-2 un « projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou 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 par ailleurs, l'article 7-UC du PLU précise que « 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. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être facilitée et optimisée. La sécurité de l'accès 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. Sauf impossibilité technique ou constructive justifiée, un seul accès par terrain est autorisé sur la voie publique. »

Considérant que le projet abandonne l'accès existant au reliquat bâti situé en troisième rideau et prévoit, outre le déplacement de cet accès, la création de deux nouveaux accès pour desservir les lots A et C ;

Considérant que les trois accès à créer pour les lots A, B et C sont positionnés successivement ;

Considérant qu'ils sont situés à l'alignement d'une voie à double sens de circulation, présentant une pente de 9%, dans un virage, et caractérisée par une étroitesse de largeur de l'ordre de 3m au droit de l'accès du lot A à environ 3,7m au droit de l'accès au lot B ;

Considérant que ces accès sont projetés dans un talus dont les terres sont retenues par un mur de soutènement et par conséquent dont les conditions d'aménagement et de visibilité seront insuffisantes dans une telle configuration ;

Considérant que la largeur de la voie de desserte interne à créer (2,3 mètres) est insuffisante, ses caractéristiques ne répondant pas aux exigences minimales en termes de manœuvres et d'utilisation ni par les usagers ni par les engins de lutte contre la défense incendie ;

Considérant que les places de stationnement projetées pour les lots A et C sont positionnées dans le trapèze d'accès depuis la voie communale, dans un virage, sans possibilité de manœuvrer en retrait de la voie publique ;

Considérant par ailleurs que les pièces versées au dossier ne justifient pas l'impossibilité technique ou constructive de créer plusieurs accès au lieu d'un seul accès sur la voie publique ;

Considérant que cette multiplication des accès directs depuis la voie publique et leurs caractéristiques techniques tant de ces accès que des conditions de desserte et de stationnement internes à cette opération portent atteinte aux conditions non seulement de praticité mais de sécurité des utilisateurs de ces accès et des usagers de la voie publique ;

Considérant que le projet contrevient à l'article 7-UC du PLU et aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article 7-UC du PLU selon lequel « Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée »

Considérant que le projet prévoit la création d'une voie d'accès au lot bâti et au lot B détaché présentant un profil en long incliné vers la route communale ;

Considérant que cette voie d'accès créée perpendiculaire aux courbes de niveaux favorise le ruissellement des eaux pluviales sur la voie communale ;

Considérant que les pièces versées au dossier ne démontrent pas que le projet tient compte de la nécessité de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de l'accès permettant d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la voie publique ;

Considérant que le projet contrevient à l'article 7-UC du PLU ;

Considérant l'article 4-UC du PLU relatif à la qualité urbaine dispose qu'un projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si « les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;

Considérant qu'un projet peut par conséquent être refusé si l'observation de prescriptions limitées est rendue impossible par la nature du projet ;

Considérant que par ailleurs, l'article 6-UC du PLU précise que « toutes les places de stationnement devront présenter une cohérence architecturale et s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti et paysager »

Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement sur un terrain nu, vallonné, orienté vers le Sud et au sein d'un tissu urbain très diffus situé en périphérie immédiate, au Nord-Est, du bourg historique ;

Considérant qu'il est notable que la Grande Rue, incurvée, est structurée par les murs de soutènement de pierres pittoresques de la parcelle objet du projet d'aménagement et que ces derniers donnent du caractère au lieu et confortent le village ;

Considérant que la division et les accès projetés induisent une destruction des murs de soutènements décrits précédemment, portant ainsi atteinte à la qualité paysagère du lieu ;

Considérant que la conception d'une voirie de desserte interne, perpendiculaire aux courbes de niveaux, dans un terrain présentant une déclivité progressive de l'ordre de 15%, ne tient pas compte des caractéristiques topographiques du site et préfigure un morcellement et une trouée là où, au pied du village, s'amorce une transition paysagère ;

Considérant que ce projet de lotissement, demandée sous la forme d'une déclaration préalable, procède à un découpage de la propriété existante où rien n'est fixé en termes de bâti (nombre, implantation, typologie), d'abord, de stationnement ; de programme des travaux et de règlement ne permet pas d'amener une proposition fondée sur le paysage, les liens et la transition entre le village et la colline de la combe, l'implantation dans la pente, les vues, les masques ;

Considérant que le projet contrevient aux dispositions du PLU relatives à l'intégration des projets dans le paysage ;

Considérant enfin, l'article R.421-19 du code de l'urbanisme selon lequel « Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : a) Les lotissements : - qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur (...) » ;

Considérant malgré que la division projetée définisse des accès distincts et privatifs, que la configuration et les caractéristiques des accès aux lots induisent un usage partagé de ces derniers ;

Considérant que dès lors le projet méconnaît l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, étant hors champ d'application de la déclaration préalable et relevant du permis d'aménager ;

## ARRÊTE

**Il est fait opposition à la déclaration préalable en raison des considérations visées ci-dessus.**

COMBOVIN, le 16 AVR. 2024  
BOUIT Séverine,  
Le Maire



*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**

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. Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)