

Affichage du dépôt le 06/10/2021  
Contrôle de légalité le 25/11/2021



TROSSIAN CHRISTOPHE  
14 ALLEE DE L'HORIZON  
84320 ENTRAIGUES SUR LA SORGUE

## CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL NON REALISABLE

Délivré par la Ville de ENTRAIGUES SUR LA SORGUE  
Dossier n° CU 84043 21 S0040, déposé le 29/09/2021

### 1. IDENTIFICATION

Demandeur : TROSSIAN CHRISTOPHE  
14 ALLEE DE L'HORIZON  
84320 ENTRAIGUES SUR LA SORGUE

### 2. TERRAIN DE LA DEMANDE

Adresse du terrain : 14 ALLEE DE L'HORIZON 84320 ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE  
Parcelle(s) : BN3 BN4 Surface du terrain : 2 191,00 m<sup>2</sup>

### 3. OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT

Division de l'unité foncière ayant pour objet de créer un lot destiné à être bâti, sans création de voie, d'espace ou d'équipement commun interne au lotissement. Édification d'une construction à usage d'habitation sur le lot 1 avec une surface de plancher maximale envisagée de 150 m<sup>2</sup>.

### 4. ACCORDS NECESSAIRES

Déclaration préalable pour division foncière et permis de construire

### 5. NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 11/10/2017, MODIFIE le 29/04/2019, REVISE LE 08/07/2019,  
MODIFIE LE 02/10/2019 et LE 30/03/2021

Zone(s) : UDa secteur de tissu résidentiel pavillonnaire

## 6. EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	Observation	Gestionnaire
Assainissement	Raccordable aux eaux usées et non raccordable aux eaux pluviales	Raccordable au collecteur EU sur le chemin de Sève	VEOLIA/GRAND AVIGNON
Eau potable	Raccordable au réseau existant	Raccordable sur le chemin de Sève	RHONE VENTOUX
Electricité		Pas de retour du gestionnaire (voir DP 08404321S0105)	ENEDIS
Voirie	Incompatible avec le règlement de voirie - Défavorable	L'accès présente un risque (voir recommandations à l'article 10)	COMMUNE

## 7. SERVITUDES UTILITE PUBLIQUE

Libellé	Observation
Le terrain devra respecter les servitudes d'utilité publique en vigueur. - Hydrocarbure - Gaz	

## 8. DROITS DE PREEMPTION

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Libellé	Observation
Terrain soumis à droit de préemption	Le bénéficiaire est la Commune. Le terrain peut être soumis au droit de préemption en vigueur.

## 9. REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

<b>TAXES</b>	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable
	(X) Taxe d'aménagement (part communale et part départementale) Art.L331-1 du Code de l'urbanisme
	(X) Redevance d'archéologie préventive instituée par l'article L.524-2 du Code du Patrimoine
<b>PARTICIPATIONS</b>	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : <ul style="list-style-type: none"><li>• par un permis de construire, en cas de non opposition à une déclaration préalable ;</li><li>• par un permis d'aménager, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12..</li></ul>
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</b>	
( ) Participations spécifiques pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).	

<b>Participations préalablement instaurées par délibération.</b>
( ) Versement pour sous densité VSD Art. L331-36 et L331-38
( ) Participation aux frais d'équipement de la ZAC (article L. 331-4)
<b>Participation financière pour les immeubles à usage d'habitation ou « Assimilés Domestiques »</b>
(X) PFAC Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif Art. L1331-1 du Code de la Santé publique, délibération du Conseil communautaire du 24/09/2012)

## 10. OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le projet n'est pas réalisable en l'état car il ne respecte pas les dispositions du Plan Local d'Urbanisme d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE

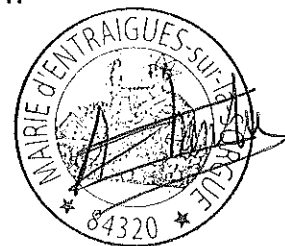
L'emplacement prévu sur le domaine public pour l'entrée charretière est incompatible avec le règlement de voirie (article 2.8). En effet, l'accès figurant sur les plans depuis le chemin de Sève présente un risque de sécurité compte tenu, notamment de la position de l'accès (manque de visibilité) et de l'intensité du trafic. Le pétitionnaire devra présenter un projet avec un accès depuis l'allée des Horizons afin de répondre aux conditions du règlement de voirie.

Par ailleurs, la DECI n'est pas assurée sur ce secteur ; absence de bouche/poteau à incendie à proximité de la parcelle concernée, Les hydrants disponibles sont situés à plus de 200 m soit avenue Interaquis (240 m) soit chemin de Sève (225 m).

ENTRAIGUES SUR LA SORGUE, le 24 NOV. 2021

Pour le Maire par délégation,  
L'Adjointe déléguée à l'urbanisme,

Aurore CHANTY.



**Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.**

#### **RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 412-2 du Code de l'Urbanisme).**

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

#### **DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire du présent arrêté, s'il désire contester la décision, peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les autorisations délivrées au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence gardé par l'autorité compétente vaut rejet implicite).

#### **DUREE DE VALIDITE**

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de **DIX-HUIT MOIS** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publique.

#### **ATTENTION**

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

#### **PROLONGATION EVENTUELLE DE VALIDITE**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant.