

TRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE LE : 22 AVR. 2021

DATE D’AFFICHAGE DU DEPOT EN MAIRIE : 01/04/2021

Commune de **ENTRAIGUES SUR LA SORGUE**
35 place du 8 mai 1945
84320 ENTRAIGUES-SUR-LA -SORGUE

Madame **VIRGINIE PALMER**
128 Chemin du Petit Pont
84320 ENTRAIGUES SUR LA SORGUE

DESCRIPTION DE LA DECLARATION :		référence dossier :
Déposée le 26/03/2021		N° DP 84043 21 S0032
Par :	Madame VIRGINIE PALMER	
Demeurant à :	128 Chemin du Petit Pont 84320 ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE	
Pour :	REHABILITATION D’UNE HABITATION AVEC SURELEVATION – CHANGEMENT DE DESTINATION - CREATION PISCINE	
Sur un terrain sis :	128, CHEMIN DU PETIT PONT 84320 ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE	
Cadastré :	AA15	

ARRETE

D’OPPOSITION à une déclaration préalable au nom de la commune d’ENTRAIGUES SUR LA SORGUE

Le Maire de la Ville d’ENTRAIGUES SUR LA SORGUE,

Vu le code de l’urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d’Urbanisme de la Commune d’ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE approuvé le 11/10/2017, mis à jour le 16/11/2017, mis à jour le 03/09/2018, modifié le 29/04/2019, révisé le 08/07/2019, modifié le 02/10/2019 ; modifié le 30/03/2021 ;

Vu le règlement de la zone Ac du PLU ;

Vu la déclaration préalable présentée le 26/03/2021 par Madame VIRGINIE PALMER, demeurant au 128 Chemin du Petit Pont – 84320 Entraigues-sur-la-Sorgue ;

Vu l’objet de la déclaration :

- Construction ou détachement REHABILITATION DE L’HABITATION AVEC SURELEVATION – CHANGEMENT DE DESTINATION – CREATION D’UNE PISCINE ;
- Sur un terrain situé au 128 CHEMIN DU PETIT PONT - 84320 ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE ;
- Cadastré section AA n°15 ;

Vu le règlement de la zone **Ac** du PLU de ENTRAIGUES SUR LA SORGUE ;

Vu l’avis défavorable du Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues en date du 12/04/2021,

Vu l'avis défavorable du Grand Avignon en date du 01/04/2021,

Vu le PC N°8404307C0034 accordé le 14 février 2008 pour la réhabilitation d'une habitation,

Considérant que le chantier du PC N°8404307C0034 a été arrêté plus d'un an celui-ci est devenu caduc en application de l'article R424-17 du code de l'urbanisme,

Considérant que les modifications réalisées sur la construction sont de ce fait irrégulières n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme,

Considérant que Madame PALMER ne justifie pas de qualité de gérante d'une exploitation agricole et que les constructions et modifications projetées ne sont pas liées et nécessaires à une exploitation agricole,

Considérant que le Cerfa de la demande de déclaration préalable déposé concerne exclusivement les maisons individuelles à destination de logement et que dans ce cas il s'agit d'une ferme constituée d'un logement principal au centre de la construction et d'annexes édifiées et utilisées pour un usage agricole,

Considérant qu'en application de l'article R421-14 du code de l'urbanisme, le changement de destination (de la remise en rez-de-chaussée et du grenier) des parties de ferme à destination agricole transformée en habitation avec modification des ouvertures aurait dû faire l'objet d'un permis de construire,

Considérant que le projet d'extension et de surélévation de l'habitation ne respecte pas les articles A1 et A2 du PLU où les changements de destination entre les destinations agricole et d'habitation ne sont pas autorisées,

Considérant que le PLU, en son article A2 indique que seules sont admises les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation d'une surface minimale de 70 m² non liées à une activité agricole et ayant une existence légale, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, et de 150 m² de surface de plancher totale (y compris l'existant), et que la construction existante possède déjà une surface de plancher de 150 m² à destination de logement dans sa partie centrale, et qu'à ce titre la surélévation et le changement de destination pour créer des surfaces à usage d'habitation ne peuvent pas être autorisés,

Considérant que la construction est située en zone d'aléa hydraulique fort du bassin des Sorgues,

Considérant l'article 3 des dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme interdisant, en zone d'aléa fort, les constructions nouvelles, et concernant les constructions existantes, n'autorisant que leur surélévation à 0.20 m au-dessus de la côte de référence,

Considérant que conformément à l'avis défavorable du Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues en date du 12/04/2021 le terrain naturel de la parcelle serait situé à une côte de 25.8 NGF et que toute création de logement doit se situer à 0.20 m au-dessus de la côte de référence soit à la côte de 27.60 NGF minimum imposant pour la construction un plancher avec vide sanitaire de 1.80 m minimum, ce qui n'est pas le cas,

Considérant l'article L421-9 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable peut être fondé sur :

- l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ; ce qui est le cas en l'espèce, la propriété étant en zone inondable aléa fort du Bassin des Sorgues,
- la construction, réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ce qui est le cas en l'espèce,

Considérant que l'annexe agricole démolie sans autorisation d'urbanisme (seules les armatures métalliques sont restées en place) ne peut être reconstruite au regard de l'article A 2 du PLU, la totalité des annexes existantes sur la parcelle dépassant déjà 60 m² d'emprise au sol,

Considérant qu'il n'est aucunement mentionné les caractéristiques techniques du chemin d'accès (dimension, largeur, revêtement) permettant d'évaluer sa conformité à l'article A 3 du PLU,

Considérant que l'impasse privée où se situe l'accès ne possède pas d'aire de retournement pompier, conformément à l'article A 3.2 du PLU,

Considérant l'article A 4.1 du PLU indiquant que toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie et qu'il n'est en aucun cas prévu au niveau du projet une défense incendie au niveau de la parcelle (poteau incendie, réservoir ...)

Considérant l'avis défavorable du Grand Avignon au regard de la gestion autonome de l'assainissement en date du 01 avril 2021 et l'article A 4.2 du PLU, la conformité à la réglementation applicable en matière d'assainissement ne peut être retenue, le projet d'assainissement n'étant pas renseigné sur la parcelle et aucun dossier n'ayant été déposé,


Considérant qu'en son article A 4.3 du PLU le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit, et qu'il n'existe aucune gestion de rétention des eaux pluviales sur la parcelle,


ARRETE

Article unique : Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable.

ENTRAIGUES SUR LA SORGUE Le
Le Maire,

20 AVR. 2021


Guy MOUREAU



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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. 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 arrêtés délivrés au nom de la l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite).