

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Commune de MAUBEC	dossier n° DP0840712500008 A rappeler dans toute correspondance
	Dépôt du dossier : 17/02/2025 Affichage avis de dépôt en mairie : 17/02/2025 Date de complétude du dossier : 25/03/2025
DÉCLARATION PRÉALABLE	Demandeur : LE QUAI représentée par Monsieur FAVALIER Jérôme Pour : ravalement des façades, création en rez-de-chaussée d'ouvertures (EST et NORD) et extension de la surface du logement de fonction pour une surface totale de 106.62m ² avec la création de fenêtres de toit Adresse des travaux : 82, LOTISSEMENT QUAI DES ENTREPRISES COUSTELLET 84660 Maubec

ARRÊTÉ
de non-opposition à une déclaration préalable
délivré par le Maire
au nom de la commune de MAUBEC

Le Maire de MAUBEC ;

VU la déclaration préalable présentée le 17/02/2025 et complétée le 25/03/2025 par LE QUAI représentée par Monsieur FAVALIER Jérôme élisant domicile 603, chemin du grand camp - 84220 Cabrières-d'Avignon ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour la modification des façades comprenant le ravalement des façades, la création en rez-de-chaussée d'ouvertures (EST et NORD), la création de fenêtres de toit pour le logement et extension de la surface du logement de fonction avec la création de fenêtres de toit ;
- pour une surface de plancher créée de 31,62 m² ;
- sur un terrain situé : 82, LOTISSEMENT QUAI DES ENTREPRISES COUSTELLET - 84660 Maubec ;
- cadastré 0A-1851 d'une superficie de 186 m² ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/02/2013, modifié le 24/01/2017 et modifié de manière simplifiée le 04/07/2017 (MS1) et le 05/02/2025 (MS2) ;

VU le règlement de la **zone Ux3h** du Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral du 20 juin 2024 portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) du Calavon-Coulon et de ses affluents sur la commune de Maubec, et notamment les dispositions applicables à la zone Violette ;

VU l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2023 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) pour le département du Vaucluse ;

VU l'avis de ENEDIS, gestionnaire du réseau d'électricité en date du 04/03/2025 précisant que le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement ;

VU l'avis de SUEZ en charge de l'assainissement collectif en date du 24/02/2025 ;

VU l'avis de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse (LMV), service eau et assainissement ;

VU l'avis favorable de GRT Gaz en date du 18/03/2025 ;

VU l'avis favorable assorti de recommandations de l'architecte conseil de la commune (Parc Naturel Régional du Luberon) en date du 20/02/2025 ;

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE : la présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non opposition.

MAUBEC, le 22/04/2025

TRANSMIS AU PRÉFET
Contrôle de Légalité
Le

Affiché le



Le Maire,

Frédéric MASSIP

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 :

ASPECT EXTERIEUR :

- **RECOMMANDATIONS SUR LES FACADES :** Choix définitif de la couleur à soumettre à l'avis de l'architecte conseiller du PNRL
- **RECOMMANDATIONS SUR LES MENUISERIES :** Les tabliers des éventuels volets roulants seront en aluminium, laqués de couleur gris clair ou gris moyen. Les garde-corps prévus sur les fenêtres de l'étage seront de dessin simple et réalisés avec un barreaudage vertical, sans croix de Saint-André.

TAXES D'URBANISME : le projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement (TA) qui comprend une part communale et une part départementale. Le projet est également soumis à la taxe d'archéologie préventive (TAP), si les travaux ont un impact sur le sous-sol.

Vous devez déclarer, à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts « Gérer vos biens immobiliers », les éléments nécessaires au calcul de la TA (et de la TAP) dans un délai de 90 jours après l'**achèvement de vos travaux au sens fiscal**.

DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE : le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) classe le projet en risque courant faible.

La défense extérieure contre l'incendie est assurée par le poteau d'incendie numéro 26 d'un débit de 125 m³/h situé à environ 80 m de la construction.

SÉCURITÉ INCENDIE : Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) est disponible sur le site www.sdis84.fr.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF : le pétitionnaire est assujéti au paiement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) d'un montant de 500€.

RÈGLES DE DROIT PRIVÉ : l'attention du pétitionnaire est attirée sur l'obligation de respecter les servitudes de droit privé qui relèvent du code civil, et non de la présente autorisation d'urbanisme.

RISQUE SISMIQUE : la commune est classée en zone 3 pour le risque sismique correspondant à une sismicité modérée. Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de construction parasismique.

RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES : pour savoir si le terrain, objet de la demande, est soumis à un risque de retrait-gonflement des sols argileux, vous pouvez consulter la cartographie sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/>.

TERMITES : la commune est classée en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral n° 821 du 6 avril 2001).

PLOMB : l'ensemble du département de Vaucluse est classé en « zone à risque d'exposition au plomb » en ce qui concerne l'habitat construit avant 1948, par arrêté préfectoral du 03/10/2000.

ANCIEN SITE INDUSTRIEL : pour savoir si les terrains sont répertoriés sur la base de données des anciens sites industriels et activités de services BASIAS consultez le site référence www.georisques.gouv.fr.

PERMISSION DE VOIRIE : dans le cas où une occupation du domaine public serait nécessaire, **avant le commencement des travaux**, le pétitionnaire sollicitera une permission de voirie auprès de la Mairie (Formulaire Cerfa n°14023*01).

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique « Télérécours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ainsi que d'un recours hiérarchique auprès du Ministre chargé de l'urbanisme dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.