

REPUBLIQUE FRANCAISE Commune de MAUBEC	Dossier n° PA0840712500001 A rappeler dans toute correspondance
	Déposé le 15/04/2025 Complété le 20/05/2025
PERMIS D'AMENAGER Lotissement « Les Terres de Saint-Peyre »	Demandeur : SAS Société d'Études Azuréenne Représentée par Monsieur MEIGNAN Yann Pour la réalisation d'un lotissement de 9 lots Adresse des travaux : Lieu-dit « Clos de Saint Peyre » - 84660 MAUBEC

ARRÊTÉ
Accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de MAUBEC

Le Maire de MAUBEC,

Vu la demande d'un permis d'aménager présentée le 15/04/2025 et complété le 20/05/2025 par la société SAS Société d'Études Azuréenne représentée par Monsieur MEIGNAN Yann située 81 Rue du Traité de Rome 84911 AVIGNON ;

Vu l'objet de la demande :

- Création d'un lotissement de 9 lots à bâtir à usage d'habitation individuelle, avec un seul logement autorisé par lot.
- Un accès sur le chemin du Prince sera créé conformément à l'OAP.
- Le reliquat bâti accèdera par la voie du lotissement. L'accès existant sera conservé pour accéder au lot n°1 du lotissement.
- Le projet est prévu en une seule tranche de travaux.
- La superficie du terrain à aménager du lotissement avant bornage est de 5865m² ;
- Sur un terrain situé : Lieu-dit « Clos de Saint Peyre » - 84660 MAUBEC, d'une superficie de 9115 m² et cadastré 0A-2115, 0A-2117, 0A-2114, 0A-2113, 0A-2112, 0A-2244, 0A-2340, 0A-2245 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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 l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP n°4**) : Nouveau village – Secteur Saint-Peyre – zone 1AUc du PLU ;

Vu l'ensemble des dispositions des articles de la zone **1AUc** (secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat) du PLU ;

Vu l'ensemble des dispositions des articles de la zone **UB** du PLU (lot n°9 pour une superficie de 208 m²) ;

Vu l'avis du Syndicat des Eaux Durance-Ventoux en date du 13/05/2025 (avis ci-joint) et sa lettre technique concernant l'alimentation en eau potable en date du 13/05/2025 (ci-jointe) ;

Vu l'avis avec prescriptions de la société du Canal de Provence en date du 13/05/2025 (ci-joint) ;

Vu l'avis et la fiche de mesures à respecter du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse (SDIS 84) en date du 18/04/2025 (ci-joint avis + fiche PA 001) ;

Vu l'avis avec recommandations de l'architecte conseil du Parc Naturel Régional du Luberon en date du 18/04/2025 (avis ci-joint) ;

Vu l'avis de SUEZ (réseau d'eaux usées) en date du 18/04/2025 (avis ci-joint) ;

Vu l'avis d'ENEDIS basé sur une puissance de raccordement globale du projet de 96 KW triphasé en date du 29/04/2025 (avis ci-joint) ;

Vu l'avis du service de collecte des déchets de l'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse en date du 30/04/2025 (avis ci-joint) ;

Vu l'étude préalable du Syndicat des Eaux Durance-Ventoux pour l'installation d'un poteau Incendie sur le réseau d'eau potable en date du 16/05/2025 (ci-jointe) ;

Vu la décision de la commune d'autoriser l'aménageur à procéder à la mise en place des équipements (installation d'un poteau incendie) qui seront intégrés au patrimoine de la commune en date du 21/05/2025 (Décision ci-jointe) ;

Vu l'avis avec réserves du service Eau et Assainissement de l'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse en date du 19/06/2025 (avis ci-joint) ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

POMPIERS : Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse dans son avis du 18/04/2025 devront être strictement respectées, conformément à l'avis joint.

Signaler au service public (inter)communal de la DECI, l'achèvement des travaux relatifs à l'implantation ou l'amélioration de la DECI afin de réaliser une visite de réception obligatoire en présence des Sapeurs-Pompiers et enregistrer le nouveau PEI dans la base de données départementale de DECI.

EAU POTABLE : Les prescriptions émises par le Syndicat des Eaux Durance-Ventoux dans son avis du 13/05/2025 devront être strictement respectées, conformément à l'avis joint et selon avis technique joint.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF : Les prescriptions émises par SUEZ dans son avis du 18/04/2025 devront être strictement respectées, conformément à l'avis joint. Le projet est raccordable au réseau d'assainissement séparatif sous le chemin Saint-Peyre à environ 54 mètres à la charge du lotisseur et selon les prescriptions du délégataire SUEZ et le règlement du service en vigueur.

EAUX PLUVIALES : Les prescriptions émises par le Service Eau et Assainissement de l'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse dans son avis du 19/06/2025 devront être strictement respectées, conformément à l'avis joint. Les futurs pétitionnaires devront gérer les eaux pluviales sur leur parcelle. En aucun cas les eaux de pluie ne devront être renvoyées vers les fonds voisins. Une étude de perméabilité des sols devra être fournie avant le début des travaux afin de déterminer le volume d'eaux pluviales à stocker ainsi que les matériaux utilisés du bassin de rétention.

L'étude de perméabilité devra déterminer, pour chaque lot, les volumes de stockage des eaux pluviales à prévoir en fonction de l'emprise au sol maximale autorisée. Une attestation sera fournie par le lotisseur pour chacun des lots, précisant les volumes à respecter. En aucun cas, les eaux pluviales ne devront être renvoyées vers la voirie publique.

FORAGE : Le forage doit être exclusivement destiné à des fins d'arrosage. Le pétitionnaire devra en faire la déclaration auprès de la mairie de Maubec. L'utilisation du forage à des fins domestiques est interdite, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

CANAL DE PROVENCE : Les prescriptions émises par la société du Canal de Provence dans son avis du 13/05/2025 devront être strictement respectées, conformément à l'avis joint et au fascicule « conditions de franchissement ». Du fait de la présence d'une conduite DN350 en bordure du terrain, les entreprises chargées d'effectuer les travaux d'enfouissement des réseaux devront faire parvenir au Canal une DICT au moins 10 jours avant le début des travaux, par application du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

RÉSEAUX : Les réseaux créés ou modifiés devront être réalisés en souterrain à la charge du lotisseur ainsi que les éventuels déplacements d'ouvrages. Les prescriptions et réserves émises par les gestionnaires des réseaux devront être strictement respectées.

ASPECT EXTERIEUR : Les recommandations émises par l'architecte du Parc National Régional du Luberon (PNRL) dans son avis du 18/04/2025 devront être prises en considération, conformément à l'avis joint. Les futurs projets de maisons individuelles seront tous soumis à l'avis de l'architecte conseiller du PNRL, avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Article 3

Le nombre maximum de lots autorisé est de **9 lots à bâtir**.

La surface de plancher maximale autorisée est de **2340 m²**.

La constructibilité globale sera répartie conformément aux plans et tableau ci-dessous :

TABEAU DE REPARTITION

	N° des Lots	Superficie des lots en zone AUc	Superficie des lots en zone Ub	Emprise au sol max. autorisée en zone AUc	Emprise au sol max. autorisée en zone Ub	Superficie de plancher Certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot délivré par le lotisseur	Espaces verts minimum exigés en zone AUc	Espaces verts minimum exigés en zone Ub
Composition des lots	Lot 1	500 m ²		250 m ²		A définir à la vente	125 m ²	
	Lot 2	464 m ²		232 m ²		A définir à la vente	116 m ²	
	Lot 3	503 m ²		252 m ²		A définir à la vente	126 m ²	
	Lot 4	720 m ²		360 m ²		A définir à la vente	180 m ²	
	Lot 5	529 m ²		265 m ²		A définir à la vente	132 m ²	
	Lot 6	660 m ²		330 m ²		A définir à la vente	165 m ²	
	Lot 7	514 m ²		257 m ²		A définir à la vente	129 m ²	
	Lot 8	700 m ²		350 m ²		A définir à la vente	175 m ²	
	Lot 9	498 m ²	208 m ²	249 m ²	125 m ²	A définir à la vente	125 m ²	52 m ²
	Total	5088 m²	208 m²	2544 m²	125 m²	2340 m²	1272 m²	52 m²

Article 4

La réalisation des travaux d'équipements et de viabilité devra être rigoureusement conforme :

- aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipements annexés à la demande ;
- aux prescriptions mentionnées à l'article 2 ;
- aux normes et réglementations en vigueur.

A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la mairie par le lotisseur.

Article 5

Le lotisseur fournira aux attributaires de lots :

- un plan de vente et de bornage établi par géomètre, faisant apparaître la surface du lot avec sa nouvelle référence cadastrale,
- le certificat indiquant la surface de plancher attribuée au lot (PCMI9),
- le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot (PCMI10) ,
- Une attestation précisant le volume de stockage des eaux pluviales à prévoir sur le lot, établie sur la base de l'étude de perméabilité réalisée par le lotisseur ;

Ces éléments devront être joints à toute demande de permis de construire.

Article 6

La vente des lots pourra intervenir après exécution de tous les travaux prescrits par l'arrêté de lotir.

Article 7

La délivrance des permis de construire pourra intervenir dans les conditions prévues à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du même code et après le dépôt de la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) finale.

TRANSMIS AU PREFET
Contrôle de Légalité

Le

MAUBEC, le 18 juillet 2025



Le Maire

Frédéric MASSIP

Affiché le :

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS :

ASSINISSEMENT : Dans le cadre des Permis de Construire à venir, les pétitionnaires devront s'acquitter de la PFAC, soit 3000 € par habitation.

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 ARGILES : Le terrain objet de la demande est soumis à un risque de retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible/modéré – [cartographie consultable sur le site www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). Par conséquent, des dispositions constructives devront être prises pour en limiter les effets.

Durée de validité du permis :

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 du permis 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 pour une année 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 du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis 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 de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.