

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Commune de MAUBEC	dossier n° DP0840712500035 A rappeler dans toute correspondance
	Dépôt du dossier : 21/07/2025 Affichage avis de dépôt en mairie : 21/07/2025 Date de complétude du dossier : 19/09/2025
DÉCLARATION PRÉALABLE	Demandeur : SAS LE QUAI représentée par Monsieur FAVALIER Jérôme Pour : la division du local commercial en deux entités au rez-de-chaussée, la division et l'aménagement intérieur du logement en deux entités au premier étage, la modification des façades et de la toiture et la réfection des façades 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 21/07/2025 et complétée les 01/08/2025, 28/08/2025 et 19/09/2025 par la SAS LE QUAI représentée par Monsieur FAVALIER Jérôme élisant domicile 603, Chemin du Grand Camp - 84220 CABRIERES-D'AVIGNON ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour :
 - la division et le réaménagement du local commercial en deux entités au rez-de-chaussée pour une surface de plancher supprimée de 4,97 m² et totalisant 147,33 m² à destination de Commerce et activités de services et sous destination d'Artisanat et commerce de détail ;
 - la division et l'aménagement intérieur du logement en deux entités au premier étage pour une surface de plancher créée par transformation de 29,28 m² et totalisant une surface de plancher respective de 45,43 et 56,24 m² à destination d'habitation et sous destination de logement ;
 - la modification des façades et de la toiture ;
 - la réfection des façades ;
- 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 du Syndicat des Eaux Durance Ventoux en charge du réseau public d'eau potable en date du 28/07/2025 ;

VU l'avis réputé favorable d'ENEDIS en charge du réseau public d'électricité en date du 25/08/2025 ;

VU l'avis de SUEZ en charge de l'assainissement en date du 24/07/2025 ;

VU l'avis de NaTran en charge du réseau de transport de gaz naturel en date du 14/08/2025 ;

VU l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune (Parc Naturel Régional du Luberon) en date du 23/07/2025 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : la présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non opposition sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 : les travaux décrits dans la déclaration sont soumis aux prescriptions suivantes :

SÉCURITÉ INONDATION : Un Espace permettant aux occupants d'un bâtiment dans les niveaux situés sous la cote de référence de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de la crue dans de bonnes conditions de sécurité devra être prévu.
La zone refuge doit être située au-dessus de la cote de référence (+ 0,70 m du terrain naturel). Elle doit être facilement accessible de l'intérieur du bâtiment et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes (trappe d'accès, balcon ou terrasse en cas de création, fenêtre pour espace préexistant).
Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

EAU POTABLE : le projet devra obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau potable selon les normes données par le gestionnaire du réseau.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF : Le pétitionnaire devra obligatoirement raccorder les locaux créés sur le branchement existant de la parcelle, en respectant les prescriptions du délégataire SUEZ et le règlement du service en vigueur.

MAUBEC, le 29/09/2025

Le Maire,



Frédéric MASSIP

TRANSMIS AU PRÉFET
Contrôle de Légalité

Le 03/10/25

Affiché le 03/10/25

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 :

Le présent arrêté ne préjuge en rien des autres autorisations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité notamment en matière d'établissement recevant du public et du Code du Travail.

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 84071.0026 d'un débit de 117 m³/h situé à environ 77 m de la construction.

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

ASPECT EXTÉRIEUR : les modifications des façades, la mise en œuvre et les couleurs seront rigoureusement conformes aux plans et à la description des travaux contenus dans le dossier de la déclaration préalable.

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

ACCESSIBILITÉ : Si ce projet de logement destiné à la location ou à la vente, il est soumis à la réglementation en faveur des personnes handicapées qui prévoit des dispositions particulières à l'attention des personnes atteintes de déficiences visuelles et auditives. Ainsi, toutes les dispositions relatives aux normes d'atteinte et d'usage, de repérage, de guidage et de sécurité d'usage prescrites dans l'arrêté du 1^{er} Août 2006 seront à mettre en œuvre dans cette construction relativement à sa structure.

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.

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 « Télérecours 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.