


<p align="center"><b>REPUBLIQUE FRANCAISE</b> Commune de MAUBEC</p>	<p align="center"><b>dossier n° DP0840712500039</b> A rappeler dans toute correspondance</p>
<p align="center">   <b>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</b> </p>	<p>Déposé le 01/09/2025 Complété le 10/09/2025</p>
<p align="center">DECLARATION PREALABLE</p>	<p>Demandeur : Monsieur Ghislain NOUGUIER Pour : Division foncière en vue de bâtir Adresse des travaux : 355, Route d'Oppède 84660 Maubec</p>

**ARRÊTÉ**  
**de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable**  
**au nom de la commune de MAUBEC**

**Le Maire de MAUBEC ,**

Vu la déclaration préalable présentée le 01/09/2025 par Monsieur Ghislain NOUGUIER, demeurant 1684 Avenue Justin Bonfils - 84220 GORDES;

Vu l'objet de la demande :

- division foncière en 3 lots :
  - lot A, d'une superficie de 481 m<sup>2</sup>, en vue d'être rattaché à une propriété contiguë cadastrée parcelle A n°617,
  - Lot B, d'une superficie de 1217 m<sup>2</sup>, reliquat déjà bâti d'une maison individuelle, destiné à être conservé en l'état,
  - Lot C, d'une superficie de 1147 m<sup>2</sup>, destiné à être vendu comme terrain à bâtir,
- et comprenant le déplacement de l'accès existant,
- d'un terrain actuellement cadastré section A parcelles n° 615 et 616 d'une superficie de 2820 m<sup>2</sup> situé 355 Route d'Oppède 84660 Maubec;

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 et le 05/02/2025 ;

Vu l'ensemble des dispositions des articles des zones UCb et A du règlement du PLU ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12/12/2023 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie pour le département de Vaucluse (R.D.D.E.C.I.) ;

Vu l'article R 423-59 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2016-1110 du 11 Août 2016, qui dispose que les collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable ;

Vu l'avis réputé favorable d'Enedis en date du 03/10/2025 sur consultation du 02/09/2025 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat des Eaux Durance-Ventoux en charge du réseau public d'eau potable en date du 11/09/2025 ;

Vu l'avis de Suez en charge du réseau de l'assainissement en date du 22/09/2025 ;

Vu l'avis de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse (LMV), service eau et assainissement en date du 30/09/2025 ;

Vu l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune (PNRL) en date du 01/09/2025 ;

Vu la demande de complétude en date du 04/09/2025 notifiée le 04/09/2025 ;

Vu les pièces complémentaires réceptionnées en date du 10/09/2025 ;

**ARRÊTE**

**Article 1**

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

## Article 2

Il est autorisé la division foncière en 3 lots avec création d'un lot à bâtir :

- Lot A d'une superficie de 481 m<sup>2</sup>, destiné à être rattaché à une propriété voisine ;
- Lot B reliquat bâti restant en l'état d'une superficie de 1217 m<sup>2</sup> ;
- Lot c à bâtir pour la construction d'une maison individuelle, d'une superficie de 1147 m<sup>2</sup>, dont 845 m<sup>2</sup> situé en zone UCb du PLU et 302 m<sup>2</sup> situé en zone A ;

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

**EAU POTABLE** : L'habitation existante (lot B reliquat bâti) est actuellement raccordée au réseau d'eau public d'eau potable. Pour le lot à bâtir, la future construction devra posséder son propre branchement au réseau d'eau potable, existant et suffisant au niveau de la route d'Oppède.

**ASSAINISSEMENT** : La parcelle n'est pas raccordable au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre du futur Permis de Construire (PC) concernant le lot à bâtir, le pétitionnaire (du PC) devra réaliser une étude de sol à la parcelle pour le dimensionnement de l'installation d'assainissement autonome et le soumettre au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) préalablement au dépôt du PC.

**EAUX PLUVIALES** : Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle, conformément aux prescriptions du PLU en vigueur. En aucun cas, elles ne devront être renvoyées vers les fonds voisins.

**ACCES ET VOIRIE** : La modification de l'accès existant, sur le Chemin de Cansaou, devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie, au préalable du dépôt du futur permis de construire (Imprimé Cerfa 14023\*01).

Le nouvel accès au lot à bâtir (et au reliquat bâti) s'opérera via une servitude de passage d'une largeur de 5 mètres, sur le lot C. Les Parkings Privatifs Non Clos (PPNC) de dimensions minimales de 5x5 mètres, seront créés en dehors de la servitude.

Aucun autre aménagement, et aucune construction ((abri voiture, garage, ...) ne pourront s'implanter en zone A.

**La présente autorisation ne préjuge en rien de la décision et des prescriptions qui pourraient être émises dans le cadre de l'instruction du futur permis de construire et sous réserve de l'implantation et de la conformité de l'installation d'assainissement individuel du lot B après division.**

Le 06/10/2025

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 :

**SÉCURITÉ INCENDIE** : Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) est disponible sur le site [www.scis84.fr](http://www.scis84.fr).

**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.

En application des articles [L. 122-8](#) et [L. 122-11](#) du code de la construction et de l'habitation, un [décret du 12 décembre](#), pris pour l'application de l'[ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022](#) visant à renforcer le contrôle des règles de construction, définit les zones sismiques et les catégories de bâtiments pour lesquelles une attestation du respect des règles relatives aux risques sismiques (prévues par l'[article L. 132-2](#)) est exigée au stade de la conception (à joindre à la demande de permis de construire) et à l'achèvement des travaux (à joindre lors de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux).

**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 (cf. note jointe).

**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 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 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.