

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Le Poët

Dossier n° DP 005 103 25 00023

Date de dépôt : 23/09/2025

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 23/09/2025

Dossier complet le : 23/09/2025

Demandeur : Monsieur Sébastien PAOLASSO
40 lotissement Sainte Croix
13390 AURIOL

Pour : Division en vue de construire

Adresse terrain :

1 chemin de pré la done
05300 LE POET

Référence(s) cadastrale(s) :
A1974, A204, A205

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

Le Maire de la commune de Le Poët,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Le Poët approuvé le 15 février 2010, modifié le 22 mars 2014, mis en révision allégée le 11 septembre 2015, modifié le 19 mai 2017, mis en compatibilité le 26 juillet 2019, modifié le 12 octobre 2021, modifié le 26 juin 2023, et notamment le règlement de la zone U2a,

Vu les règles du portier à connaissance pour la prise en compte des risques naturels en date du 16 Février 2018, mis à jour en Juillet 2018,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 23/09/2025 par Monsieur Sébastien PAOLASSO, demeurant 40 lotissement Sainte Croix 13390 AURIOL,

Vu l'objet de la demande de déclaration préalable :

- Pour division parcellaire en 2 lots, viabilisation des 2 lots afin de construire 2 maisons (1 sur chaque parcelle),
- sur un terrain cadastré A1974, A204, A205 situé 1 chemin de pré la done 05300 LE POET,

Vu l'avis d'Enedis en date du 13/10/2025,

Considérant que l'opération envisagée par le pétitionnaire constitue un lotissement au sens de l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant la présente demande vise à la division de l'unité foncière en trois lots :

- Lot A à bâtir de 597,50 m²
- Lot B à bâtir de 747,50 m²

ARRÊTE

Article Unique

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

OBSERVATIONS :

Une déclaration préalable pour division n'a pour objet que de demander à l'administration de constater la dite division.

Le présent document ne contient aucune information sur les VRD (voirie et réseaux divers).

Ce n'est que l'instruction d'une éventuelle demande de permis de construire qui permettra de vérifier la viabilité du terrain. Le permis de construire pourrait être refusé en cas d'absence de desserte du terrain par les VRD.

Sismicité :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain, objet de la présente demande, est situé dans une zone de sismicité : 3 - Niveau d'aléa modéré.

Le respect des règles de construction relevant entièrement de sa responsabilité, le pétitionnaire est invité à prendre contact avec un homme de l'art afin que le projet soit réalisé conformément aux règles de construction spécifiques aux zones sismiques.

Réciprocité :

Un permis de construire pour un bâtiment à usage d'habitation pourrait être refusé dans le cas où la distance exigée par le règlement sanitaire départemental (50 mètres par rapport à un bâtiment d'élevage) ne serait pas respectée. En effet, le projet d'habitation serait de nature à porter atteinte à la salubrité publique (article R111-2 du code de l'urbanisme et L111-3 du code rural).

INFORMATIONS :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les informations suivantes :

Les parcelles n°A1974, A204, A205, objets de la division foncière, sont situées en zone U2a du PLU de la commune de Le Poët dont les prescriptions du règlement devront être respectées pour toute demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

Fait à Le Poët, Le 16/10/2025.

Le Maire,

Georges PAPEGAY



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

Caractère exécutoire d'une autorisation:

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive, alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

Commencement des travaux et affichage:

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Toutefois, le recours des tiers court à partir de l'affichage sur le terrain. Il peut être judicieux d'attendre la fin du temps de recours avant le démarrage des travaux.

Hormis dans le cadre d'une déclaration préalable, le bénéficiaire de l'autorisation ne peut commencer ses travaux sans avoir déposé en mairie, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (modèle CERFA n°13407).

Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Durée de validité:

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme modifié par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). De plus, ce délai pourra être prorogé deux fois d'une année supplémentaire sur demande du pétitionnaire dans les conditions de l'article R424-21 du code de l'urbanisme.

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 de construire est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. Votre demande en double exemplaire doit être :

- Soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- Soit déposée contre décharge à la mairie.

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.

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, la légalité de l'autorisation délivrée 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 de délivrance de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Le bénéficiaire de l'autorisation doit souscrire à une assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Délais et voies de recours contre la présente lettre :

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir d'un recours contentieux le tribunal administratif de Marseille, par courrier (31 rue Jean-François LECA, 13002 MARSEILLE) ou par l'application Télerecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. 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 l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être alors introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite).