

Demande déposée le 04/08/2023	
Demande affichée en mairie le : 07/08/2023	
Par :	Monsieur ANDRIEU Jacques
Demeurant à :	316 Chemin de la Brougo 11620 VILLEMOUSTAUSSOU
Sur un terrain sis à :	316 Chemin de la Brougo 11620 VILLEMOUSTAUSSOU 429 AY 258
Nature des Travaux :	détachement de deux lots en vue de construire

N° DP 011 429 23 D0073

ARRÊTÉS DU MAIRE
AC N°
2023-053

Le Maire de VILLEMOUSTAUSSOU

VU la déclaration préalable présentée le 04/08/2023 par Monsieur ANDRIEU Jacques,

VU l'objet de la déclaration :

- Pour le détachement de deux lots en vue de construire ;
- Sur un terrain situé 316 Chemin de la Brougo ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3/11/2005, modifié les 21/09/2006 et 28/01/2010, révisé le 28/01/2010 (zone UCb),

VU l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,

VU l'avis Favorable avec réserve du service SPRISR de la DDTM de l'Aude en date du 25/08/2023 ;

Considérant que le projet consiste en un détachement de deux lots en vue de construire sur la parcelle AY 258 ;

Considérant que la parcelle cadastrée AY 258 est située hors zone inondable définie dans le P.P.R.I du Bassin du Trapel et qu'elle n'a pas été impactée lors de la crue du 15 octobre 2018 ;

Considérant cependant que la parcelle AY 258 est située en zone de risque modéré issu de la cartographie des aléas du risque inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement du P.P.R.I du Bassin du Trapel portée à la connaissance de la mairie en date du 14 décembre 2022. Ces éléments sont consultables à l'adresse suivante : <https://www.aude.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Prevention-des-risques/Risques-naturels/Risques-Inondation/Autres-PAC.-etudes.-AZI/Porter-a-connaissance-commune-de-VILLEMOUSTAUSSOU> ;

Considérant que la parcelle AY 258 est également concernée par le risque fort retrait et gonflement des argiles et le risque remontée de nappe « Débordement de nappe potentiel ». Les cartes et la réglementation sont consultables aux adresses intranet suivantes :

https://www.aude.gouv.fr/contenu/telechargement/19102/133106/file/villemoustaussou_tim_2020_zoom.pdf
https://www.aude.gouv.fr/contenu/telechargement/19324/134216/file/21_032_tim_pac_lettre-2.pdf ;

Considérant qu'en zone d'aléa modéré et en zone de risque de remontée de nappe, les constructions nouvelles d'habitation sont autorisées sous certaines conditions dont notamment le rehaussement des planchers ;

Considérant que les réglementations liées à ces risques doivent s'appliquer au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant l'article 4 UC du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), qui dispose que toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, et qu'à défaut de réseau public, et seulement jusqu'à ce qu'il soit réalisé, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de prétraitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage) ;

ARRETE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une **décision de non-opposition sous réserve** du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2, 3 et 4 suivants ;

Article 2 : Les planchers des constructions constituant surface de plancher seront surélevés de 0.60 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du projet. Les autres planchers seront surélevés d'au moins 0.20 m par rapport au terrain naturel ;

Article 3 : Il devra être envisagé le raccordement des lots créés sur le branchement de l'habitation existante.

A défaut, un système d'Assainissement Non Collectif (A.N.C) devra être mis en place, sous réserve de la faisabilité d'un A.N.C pour chaque parcelle définie par une étude hydro-pédologique à la charge du pétitionnaire ;

En cas d'Assainissement Non Collectif, le dispositif prévu devra être implanté à une distance minimale de 35 m d'un captage d'eau utilisé pour la consommation humaine, de 5 m de l'habitation et de 3 m des limites de propriété et des arbres.

Avant le dépôt du Permis de Construire, la demande d'installation devra être déposée et validée auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Carcassonne Agglo (Le document devra être fourni lors du dépôt du permis de construire). Les paramètres et notamment la possibilité d'infiltration devront être vérifiés (une étude hydro-pédologique, justifiant le choix de la filière en fonction de l'aptitude du terrain à l'assainissement, du nombre d'habitants prévu, de l'espace disponible et des règles d'implantation, devra être fournie). Si le système d'assainissement non collectif ou les réseaux de collecte/rejet des eaux usées de l'habitation doivent passer sur une parcelle voisine, un acte notarié précisant la (ou les) servitude(s) adéquate(s) devra être fourni.

Les eaux traitées (rejet) devront être prioritairement infiltrées et, soit réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux, sur la parcelle, à l'exception de l'irrigation des végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées, soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel si et seulement si il est démontré, par une étude particulière, à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur ;

Article 4 : Le vendeur devra réaliser une étude géotechnique préalable (équivalente G1) qui doit permettre d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain et d'en informer l'acquéreur.

Le maître d'ouvrage de la construction devra, soit fournir au constructeur ou maître d'œuvre une étude géotechnique de conception (type G2) prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment qui prescrit des dispositions de construction, soit respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020).

Le constructeur de l'ouvrage est tenu, soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception, soit de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

VILLEMUSTAUSOU, le 30 août 2023

Le Maire,


Bruno GIACOMEL



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 - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

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 trois ans 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.

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 pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire 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) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

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.

