

<p align="center">REPUBLIQUE FRANCAISE COMMUNE DE CAËSTRE</p>	<p align="center">DECLARATION PREALABLE Délivrée par le Maire au nom de la commune</p>	
<p align="center">DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION</p>	<p align="center">DOSSIER</p>	
<p>Dépôt le : 23/09/2025 Complet le : 20/10/2025 Demandeur(s) : Monsieur HUYGHE Adrien Adresse du demandeur : 162 RUE YVES BARON 59190 CAESTRE Nature des travaux : Aménagement d'un garage en chambre Sur un terrain sis à : 162 RUE YVES BARON Référence(s) cadastrale(s) : ZB 428</p>	<p align="center">N° DP 059 120 25 00030</p>	
	<p align="center">Surface de plancher créée : 17 m² DESTINATION – Sous-destination : HABITATION - LOGEMENT</p>	

Arrêté n° 138/2025

Le Maire de la commune de CAËSTRE,

Vu la demande d'autorisation susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) dans sa dernière version applicable,
Vu l'avis de dépôt affiché le 23/09/2025,
Vu l'avis Favorable de ENEDIS via PLAT'AU en date du 02/10/2025,
Vu l'avis Information de NOREADE via PLAT'AU en date du 07/10/2025,
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 20/10/2025,
Considérant que l'article R423-50 du code de l'urbanisme dispose *que « L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois et les règlements en vigueur, »*
Considérant que l'autorité compétente doit consulter des services dans le cadre de l'instruction du dossier,
Considérant que NOREADE se prononce sur les conditions du projet concernant l'adduction d'eau, la DECI et l'assainissement,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, dont les références sont reprises dans le cadre ci-dessus pour l'aménagement d'un garage en chambre sur un terrain situé au 162 RUE YVES BARON à CAËSTRE (59190) sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 :

Dans son avis (voir documents ci-joints) NOREADE vous informe que :
« Le réseau public desservant le projet à raccorder est de type séparatif.
Ce réseau aboutit à une station d'épuration. Le raccordement des eaux usées domestiques est donc obligatoire, sans interposition de dispositifs tels que fosses septiques toutes eaux, bac décanteur-dégraisseur... (article L 1331-1 et suivant du Code la Santé Publique).
Le projet de construction sera soumis à la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) prévue par les articles L 1331-7 et L 1331-7.1 du Code de la Santé Publique. Dans le cas présent, la PFAC s'élèvera à 792.74 €. Ce montant sera actualisé sur la base des conditions de calcul applicables au moment du contrôle de raccordement de votre immeuble au réseau public de collecte des eaux usées.
Indépendamment du type de réseau d'assainissement existant en domaine public, les eaux usées (vannes et ménagères) et les eaux pluviales du projet devront impérativement être collectées dans deux canalisations bien distinctes dans la propriété privée. Toutes les eaux usées doivent rejoindre une boîte de branchement sans traitement préalable.
Le demandeur devra prendre contact avec nos services afin d'obtenir des précisions sur les caractéristiques des futurs branchements au réseau d'assainissement. Les éventuels dispositifs de relevage en terrain privé restent à la charge exclusive du demandeur.

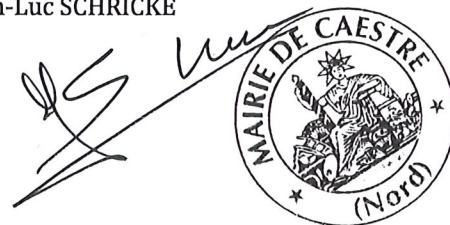
En ce qui concerne les eaux pluviales, elles pourront être évacuées directement soit vers le milieu naturel sous réserve d'autorisation du service compétent, soit vers le réseau public de collecte existant par l'intermédiaire d'un branchement.

Par ailleurs, tous travaux à réaliser sur le domaine public seront exécutés par NOREADE sous réserve d'obtention de l'autorisation d'ouverture du domaine public (chaussée et/ou trottoir) par le gestionnaire de la voirie (Conseil Général, Communauté de Communes...). »

CAËSTRE, le 27/10/2025

Le Maire,

M. Jean-Luc SCHRICKE



Date d'affichage de l'arrêté :

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.

OBSERVATIONS :

L'ensemble du territoire intercommunal peut être affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles.

INFORMATIONS :

-La présente décision ne vaut pas autorisation au titre du Code civil / Droit privé.

-Le pétitionnaire devra respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) conformément à l'arrêté préfectoral du 27/04/2017.

-Tous travaux d'aménagement et/ou d'accès à la parcelle devront obligatoirement faire l'objet d'une demande de permission de voirie (Mairie ou Département).

Tout travaux de raccordement, d'entretien, de dégradation ou de modification du domaine public seront à la charge du pétitionnaire.

-Pour les dossiers déposés à compter du 1er septembre 2022, et sauf cas particuliers, les pétitionnaires se voyant délivrer une autorisation d'urbanisme devront déclarer les surfaces taxables créées soumises à la Taxe d'Aménagement auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI) sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service " Biens immobiliers".

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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

L'affichage est effectué par les soins du/des bénéficiaire(s) sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il(s) doit/doivent indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du/des bénéficiaire(s), la date et le numéro de l'autorisation, 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(s) doit/doivent 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/ses bénéficiaire(s).

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 de l'autorisation :

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 du permis 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(s) de l'autorisation peut/peuvent 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) pour les permis de construire ou permis d'aménager ;
- 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 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) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) 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(s) de l'autorisation :

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