Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Assainissement non collectif

Par Premtalika

Bonjour,

Dans mon PLU, section zone naturelle, concernant l'assainssement, il est écrit "L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif"..... quelle est l'autorité compétante ???

Le maire, si c'est lui qui est compétant, peut-il refuser la construction d'un assainissement individuel au motif qu'elle sera pour une construction sans autorisation d'urbanisme ?

J'ai déposé mon dossier au spanc, j'attends l'autorisation.

Cela concerne un cabanon que j'ai acheté en janvier et qui a le statut suivant sur mon acte notarié :

Le VENDEUR précise avoir obtenu l'accord pour la réfection de la toiture de la
construction existante suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de CARNOULES,
le 18 Aout 1989 dont copie demeure ci-jointe et annexée.
Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, la construction date d'avant
1943, soit avant la règlementation sur les permis de construire, sans pouvoir en
justifier. Il précise toutefois que la construction existait d'ores et déjà avant son
acquisition.

Le service urbanisme m'a déjà fait des difficultés en me disant que ce cabanon était illégal. Pourtant j'ai bien une autorisation de 1989 autorisant à refaire la toiture de la construction size sur la parcelle XXX

Merci de vos avis éclairé sur la question

Par AGeorges

Bonjour Premtalika,

quelle est l'autorité compétente

C'est le SPANC. Organisme 'local'. Plus ou moins lié à des bassins hydrauliques. Avec des noms régionaux comme le SPANC Coeur de Var ou le SPANC Creuse aval.
Localisable facilement avec internet pour votre coin de vie.

Par Al Bundy

Bonjour,

Cela concerne un cabanon que j'ai acheté en janvier et qui a le statut suivant sur mon acte notarié :
Le cabanon cité dans votre acte de propriété a été installé avant la loi relative aux autorisations d'urbanisme. Or, votre question porte notamment sur un nouveau cabanon que vous comptez installer. Combien atteint sa surface d'emprise au sol ? La zone N du PLU autorise un tel cabanon ?

quelle est l'autorité compétante ???
Avez-vous interrogé les services de la ville ? Peut être s'agit-il de Véolia ou autre concessionnaire ?

Le maire, si c'est lui qui est compétant, peut-il refuser la construction d'un assainissement individuel au motif qu'elle sera pour une construction sans autorisation d'urbanisme ?
L'autorité peut refuser le raccordement si la construction n'a pas fait l'objet d'une autorisation alors qu'elle est nécessaire

(art. L.111-12 CU).

Par Nihilscio

Bonjour,

Le cabanon cité dans votre acte de propriété a été installé avant la loi relative aux autorisations d'urbanisme. Or, votre question porte notamment sur un nouveau cabanon que vous comptez installer.
Ce n'est pas un nouveau cabanon, c'est un cabanon dont on pense qu'il a été construit avant 1943 mais sans pouvoir en apporter la preuve.

Par Al Bundy

Premtalika écrit qu'il s'agit d'un cabanon acheté en janvier.

Par AGeorges

Bonjour Premtalika

@Al Bundy
votre question porte notamment sur un nouveau cabanon que vous comptez installer

Mais non. Il s'agit de viabiliser un "cabanon EXISTANT".

@Premtalika
Avez-vous investi sur l'origine de propriété en recherchant des actes antérieurs ? Si vous réussissez (via le SPF) à obtenir un acte prouvant l'existence du cabanon avant 1943,
l'urbanisme ne pourra plus contester.
Il est permis "d'améliorer" une construction existante, disons que la plupart des jurisprudences vont dans ce sens.

Par Al Bundy

Sans précision de l'auteur du sujet je pense qu'il y a un souci dans l'exposé initial :

Cela concerne un cabanon que j'ai acheté en janvier et qui a le statut suivant sur mon acte notarié
(...)
la construction date d'avant 1943

Par AGeorges

@Al Bundy,

Pour ma part, j'ai "interprété" cette formule comme :

J'ai acheté une parcelle XXX sur laquelle se trouvait déjà un cabanon

Ce qui est confirmé par la suite des éléments.

N'est-il pas ?

Par AGeorges

@Al Bundy,

Pour ma part, j'ai "interprété" cette formule comme :

J'ai acheté une parcelle XXX sur laquelle se trouvait déjà un cabanon

Ce qui est confirmé par la suite des éléments.

N'est-il pas ?

Par Nihilscio

Sans précision de l'auteur du sujet je pense qu'il y a un souci dans l'exposé initial
L'exposé est clair :
Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, la construction date d'avant 1943, soit avant la règlementation sur les permis de construire, sans pouvoir en justifier.

Il pense que la construction est antérieure à 1943 mais il n'en a pas la preuve.

Je pense cependant qu'on fait fausse route en s'interrogeant sur la légalité de la construction. Le problème exposé est celui de l'autorisation d'un assainissement individuel devant équiper un cabanon situé en zone naturelle dont la légalité de la construction est incertaine.

L'autorisation d'installer un assainissement individuel n'est pas une autorisation d'urbanisme. Un asainissement individuel n'est pas une construction. Il ne nécessite donc ni permis de construire ni déclaration préalable. Comme il n'est pas besoin d'autorisation d'urbanisme, la question d'un éventuel refus de celle-ci sur le fondement de l'article L111-12 du code de l'urbanisme est sans objet.

L'assainissement est de la compétence soit de la commune soit de la communauté de commune (articles L224-8 et L5214-16 du code des collectivités territoriales) laquelle assure le contrôle des installations d'assainissement non collectif. Si l'installation est nouvelle, elle assure un contrôle préalable et établit un document qui évalue la conformité de l'installation au regard des prescriptions réglementaires.

En fait, l'installation d'un assainissement individuel n'est pas formellement soumise à autorisation mais simplement à des contrôles destinés à vérifier que les prescriptions réglementaires, de nature purement techniques, auxquelles elle doit satisfaire sont respectées.

En pratique il faut remettre un formulaire au SPANC tel [url=https://www.symideau.com/wp-content/uploads/2014/03/DEMANDE-DAUTORISATION-DE-MISE-EN-PLACE-DUN-DISPOSITIF-DASSAINISSEMENT-INDIVIDUEL.pdf]celui-ci[/url]. La légalité de la construction du cabanon n'entre pas en considération.

Par AGeorges

Premlatika,

Avez-vous ajouté la mention de dépôt de dossier au SPANC après mon intervention, ou n'avais-je pas vu cette ligne ??

Je soupçonne que l'ajout d'un ANC n'est pas la seule modification que vous souhaitez faire sur ce cabanon.
Pouvez-vous infirmer ou confirmer ?

Vous avez noté ce qu'a dit Nihilscio. Le SPANC n'est pas lié à une autorisation d'urbanisme mais à la validité technique de vos travaux d'ANC (que vous avez décrits dans votre dossier). Le maire ne pourrait donc pas s'y opposer.
Si vos autres travaux ne réclament rien au niveau PLU, vous n'aviez pas besoin de contacter la mairie.

Qu'en pensez-vous ?

Par Premtalika

Merci à tous pour vos réponses, me voilà un peu rassuré !

Je n'ai plus qu'à patienter en attendant la réponse du spanc, j'avais peur que la mairie me fasse des difficultés. Vu celles qu'ils m'ont fait pour la dérogation de tonage pour faire passer le camion de forage.

Pour la petite histoire : en vrai ce cabanon a été construit sans autorisation d'urbanisme en 1987.
En 1989 le propriétaire a obtenu l'autorisation de refaire la toiture de la construction size sur la parcelle XXX en joignant deux attestations de voisin qu'il y avait toujours eu une ruine existante sur la parcelle.
(A cette époque le Var était probablement le département le plus corrompu de France pour le foncier, la cote d'Azur ne s'est pas bétonnée dans le respect des PLU hein ! Moins connu que la jetset sur la côte il y a les sans dents comme moi dans l'arrière pays qui ont investi les nombreux anciens cabanons agricoles, qui font aujourd'hui parfois 100 m2 au fil des extensions sauvages, des constructions sans aucun droit etc etc.....)

En 1990 la mairie a contacté le propriétaire quand ils ont contacté tous les propriétaires de cabanons pour leur demander s'ils souhaitaient faire monter l'électrécité dans la colline (je le dis avec mes mots, le courrier était mieux formulé), le cabanon a donc un linky et l'électricité.

Je l'ai acheté en janvier en toute connaissance de cause, tous les délais de prescription étant passés.

je le viabilise, la mairie sait parfaitement que je le viabilise pour m'y installer, je ne leur ai pas dit mais ils ne sont pas idiots, on est plus de 50 à l'arrache dans des cabanons dans cette colline, et ils font tout ce qu'ils peuvent pour m'en empêcher, les temps ont changé.

Voilà.....