



MAIRIE SAINT-CYPRIEN

**DÉCISION DE NON OPPOSITION
À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE**
délivrée par le Maire au nom de la commune

Référence dossier : DP 66171 22 S0284		DESTINATAIRE Madame Véronique THIBault 1 Rue Jean Antoine de Baif 66750 SAINT-CYPRIEN
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		
Demande déposée le : 10/11/2022 Avis de dépôt affiché le : 10/11/2022		
Pour :	Travaux sur construction existante	
Sur un terrain sis à :	1 RUE JEAN ANTOINE DE BAIF 66750 SAINT-CYPRIEN	
Cadastré(s)	AE112	
Destination	Habitation	
Surface de plancher supprimée : 4.10 m ²		

LE MAIRE DE SAINT CYPRIEN,

VU la Déclaration Préalable susvisée,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 mai 2017,

VU la modification simplifiée n°1 approuvée le 19 septembre 2018,

VU la modification simplifiée n°2 approuvée le 08 juin 2021,

VU la révision du PLU prescrite le 28/04/2022,

VU l'arrêté municipal en date du 25 février 2021 donnant délégation de fonction pour l'urbanisme à M. Jean GAUZE, conseiller municipal délégué,

VU le « PORTER A CONNAISSANCE » du Préfet en date du 11/07/2019 et notamment son annexe 4 sur la Prévention des Risques,

VU l'arrêté préfectoral n° 4047/2006 du 10/08/2006 prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques inondation,

VU l'avis favorable sous réserve de prescriptions du responsable du Service Etudes et Travaux de la Commune, en date du 24/11/2022,

CONSIDÉRANT le projet qui consiste à la réalisation de travaux de rénovation sur une construction existante :

- Isolation toiture sous charpente existante avec dépose des tuiles marseillaises et pose de tuiles canals neuves rouges (hauteur identique à l'existant)
- Enduit extérieur, ton pierre très claire,
- Remplacement des menuiseries existantes et des systèmes de fermeture,
- Accessibilité PMR du trottoir de la rue vers l'intérieur de la maison.

CONSIDÉRANT que le terrain d'assiette est situé à l'extérieur du périmètre du Plan des Surfaces Submersibles du Tech.

CONSIDÉRANT l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

CONSIDÉRANT que le dans le cadre de l'élaboration du PPRI, des études ont été menées notamment (études SIEE 2006 et ARTELIA 2013) qui situent le terrain en zone Bu avec un aléa, modéré. (Zone inondable d'aléa modéré en secteur urbanisé avec une hauteur d'eau inférieure à 0.50 m et vitesse d'écoulement inférieure à 0.50 m/s).

La cote de référence applicable en zone Bu se situe à T.N. + 0.50 m.

La situation du projet est considérée en zone Bu avec un aléa modéré,

CONSIDÉRANT que le futur règlement du PPRI en cours d'élaboration prévoit qu'en zone Bu, sont admis s'ils respectent les dispositions suivantes :

Les modifications ou les extensions, au sol ou à l'étage, des bâtiments des établissements vulnérables ou stratégiques, sous réserve :

- Que l'extension soit uniquement motivée par l'obligation de mise aux normes et n'entraîne aucune augmentation de la capacité d'accueil ;
- Que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire, au minimum à la cote de référence + 20 cm, avec un minimum de 2.60 NGF. Les planchers des garages, des lieux de chargement, de déchargement et de stockage, ainsi que les locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments, devront être calés à la cote de référence avec un minimum de 2.40 m NGF ;
- Que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de référence, etc.).

Tout projet générant une imperméabilisation devra mettre en œuvre des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 100 litres / m² imperméabilisé.

CONSIDÉRANT que pour apprécier l'existence d'un risque d'atteinte à la sécurité publique, le Maire doit tenir compte de l'ensemble des études et cartes d'aléas portés à sa connaissance.

CONSIDÉRANT que pour neutraliser le risque inondation au titre le l'article R 111-12 du code de l'urbanisme, le Maire considère qu'il est nécessaire d'assortir la décision de prescriptions.

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'assortir le projet de ces prescriptions afin d'assurer la prise en compte du risque et la mise en sécurité des populations et des biens.

ARRÊTE

Article 1 : Les travaux projetés dans la déclaration susvisée, à savoir la réalisation de travaux de rénovation sur construction existante, sont **AUTORISÉS** avec les prescriptions suivantes :

- Le projet doit prévoir la mise en place de batardeaux pour tous les ouvrants du bâtiment situés en dessous de la cote de référence (TN +0.50m).
- Les caractéristiques générales des modifications projetées devront s'harmoniser avec le bâtiment existant, en ce qui concerne notamment la nature et la couleur des matériaux utilisés.
- Lors des travaux aucun déversement de laitance de ciment ou produits liés à la construction ne sera accepté dans les ouvrages pluviaux. Toutes dégradations ou salissures des ouvrages du domaine public seront à la charge du pétitionnaire. Le pétitionnaire doit par ailleurs prendre toutes les mesures pour assurer la sécurité et la salubrité du chantier (signalisation réglementaire temporaire conforme certifiée NF, protection, etc.).
- Toutes adaptation du domaine public nécessaires au projet seront à la charge du pétitionnaire et soumis à permission de voirie (modification trottoirs, bordures, passages bateaux, etc.). Le revêtement définitif à réaliser sera à l'identique de l'existant.

Article 2 : Le pétitionnaire s'engage à respecter l'arrêté préfectoral n° 3560/2005 du 7 octobre 2005 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage dans le Département des Pyrénées Orientales affiché et communicable en mairie.

Article 3 : Le Directeur Général des Services de la Commune est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à SAINT CYPRIEN

Le 30 novembre 2022

Par délégation du Maire,
M. Thierry DELPOSO

M. Jean GAUZE

Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme



NB : La présente autorisation pourra être soumise au paiement d'une taxe d'aménagement, d'une redevance d'archéologie préventive et éventuellement d'une participation financière pour l'assainissement collectif. Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts. Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé impots.gouv.fr.

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou à l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1500 €.

Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de 90 jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis 6 mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L.331-24 du code de l'urbanisme.

NB : le pétitionnaire s'engage à respecter l'arrêté municipal du 25 juin 1984 réglementant tous les actes et bruits de nature à nuire à la tranquillité publique, et notamment l'article 1 qui stipule que durant les mois de juin, juillet, août et septembre, la mise en marche des appareils générateurs de bruit, vibrations, fumées, etc... sera interdite avant 8 heures et après 20 H, ainsi qu'entre 12 heures et 14 heures, sur tout chantier public ou privé et dans les établissements industriels, commerciaux, ateliers, etc...

NB : Le pétitionnaire est informé que le projet se situe dans la zone de sismicité 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences de l'arrêté du 22 octobre 2010 sur les règles de construction parasismiques.

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.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte consécutivement à sa transmission en Préfecture, à sa notification, et à son affichage le 31.11.2022 conformément aux articles R 424-11 et R 424-12 du code de l'urbanisme.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- 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 ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- 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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT -

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE**: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation 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 autorisée 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.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **trois ans** (*) à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

(*) **Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016** : le délai de validité initial des autorisations d'urbanisme est porté de deux ans à trois ans. Ce délai pourra être prorogé deux fois pour une durée d'un an. De plus, le délai de validité de l'ensemble des permis et des décisions de non-opposition à déclaration préalable portant sur des ouvrages de production d'énergie renouvelable pourra être prorogé plusieurs fois pour une année, jusqu'à l'achèvement d'un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la prorogation de ces autorisations dans les conditions définies aux articles R 424-21 à R 424-23 du même code.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain 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. 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.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif de Montpellier d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr