 <p>MAIRIE SAINT-CYPRIEN</p>	<p>DÉCISION DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE délivrée par le Maire au nom de la commune</p>	
<p>Référence dossier : DP 66171 22 S0106</p>	<p>DESTINATAIRE</p> <p>Monsieur DIDIER PETRO 23 Avenue Pierre Berge 66150 Arles-sur-Tech</p>	
<p>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</p>		
<p>Demande déposée le : 26/04/2022 Avis de dépôt affiché le : 26/04/2022 Complétée le : 25/07/2022</p>		
<p>Pour :</p>		<p>Travaux sur construction existante</p>
<p>Sur un terrain sis à:</p>		<p>7 Rue Marc Antoine Charpentier 66750 SAINT-CYPRIEN</p>
<p>Cadastré(s)</p>		<p>AS903, AS903</p>
<p>Destination</p>		<p>Habitation</p>
<p>Surface de plancher autorisée : 0 m² Logements créés : 0</p>		

LE MAIRE DE SAINT CYPRIEN,

VU la Déclaration Préalable susvisée,

VU le Décret n° 2016-6 du 05 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R 111-2, R 425-21,

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 délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU en date du 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 la servitude EL² relative au Plan des Surfaces Submersibles du Tech,

VU le plan de prévention du risque inondation prescrit le 10 août 2006,

VU le porter à connaissance du 11 juillet 2019 relatif aux aléas et aux règles de gestion du risque inondation,

VU l'accord au projet au titre de l'article R425-21 du code de l'Urbanisme, et l'avis favorable avec réserve au projet, au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales, Service de l'Eau et des Risques, en date du 4 août 2022, ci-joint.

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Etudes et Travaux de la Ville en date du 1^{er} août 2022, ci-joint.

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes Sud Roussillon du 5 août 2022, ci-joint.

VU l'avis d'ENEDIS en date du 5 août 2022, ci-joint.

VU la substitution des plans RDC projet et masse 3 D cotes-projet en date du 02/09/2022 visant à maintenir les 4 places de stationnement.

CONSIDERANT le projet consistant à la rénovation du restaurant le RECIF, rafraichissement et nouvelle conception des façades, aménagement intérieur et extérieur, création de vestiaires et d'une salle privative.

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet est situé en zone B du Plan des Surfaces Submersibles du Tech. Les études d'inondabilité, menées par les services de l'Etat dans le cadre de la réalisation du futur Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, indiquent un aléa modéré (hauteur d'eau strictement inférieure à 0.50m/s).

La cote de référence applicable est de TN +0.50 m.

Le pétitionnaire est informé du risque d'inondation.

Le terrain est localisé en zone urbaine de précaution Bu exposé à l'aléa modéré de l'évènement de référence où il est souhaitable de laisser libre l'écoulement des eaux, de ne pas réduire leur champ d'expansion, de ne pas aggraver le risque existant.

Sont Admis :

- **Les travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture y compris installation d'unités de production solaire (photovoltaïques ou thermiques) lorsqu'elle peut être assimilée à une réfection de toiture, peinture, etc).
- **Les créations d'ouvertures** au-dessus de la cote de référence et, pour les locaux annexes uniquement, les créations d'ouvertures en dessous de la cote de référence peuvent être autorisées sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux.
- **Les piscines** au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Ce balisage devra dépasser la cote de référence + 0.20 m avec un minimum de 2.60 m NGF.
- **La création ou modification de clôtures et de murs** à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, ils devront présenter une transparence hydraulique de 80 % au minimum sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum.
- **La réalisation de réseaux secs enterrés** nouveau sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines ;
- **La réalisation de réseaux humides nouveaux** (eau potable) sous réserve qu'ils soient munis de clapets anti-retour ;
- **La réalisation de réseaux humides nouveaux** (assainissement) sous réserve qu'il se prémunissent des entrées d'eau parasites et s'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égout doivent être verrouillées.

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.

Sur le respect de l'article UE II du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,

D. Stationnement des véhicules motorisés : « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. A l'exception des stationnements destinés aux personnes à mobilité réduite, le dimensionnement minimum des places sera d'une largeur de 2.05m et d'une longueur de 5m »*

Il doit être aménagé ou maintenu :

Commerces et activités de service :

- Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface plancher.

-
- Pour les hôtels et les hôtels-restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
 - Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

CONSIDERANT que le projet de rénovation du restaurant le RECIF tel qu'il est présenté dans le dossier de demande prévoit 4 places de stationnement sur le terrain d'assiette, places initialement prévues dans le permis initial.

ARRÊTE

Article 1 : Les travaux projetés dans la déclaration susvisée sont **AUTORISES** avec les prescriptions suivantes :

- Lors des travaux, tout déversement de laitance de ciment (et résidus de toute sorte issus du premier et du second œuvre) ou produits liés à la construction (crépis de façade, peintures, colles, plâtres ...) est strictement interdit dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales (grille, avaloir, tampon, ...). Le cas échéant, le contrevenant s'expose à des sanctions. En outre, toutes dégradations ou salissures des ouvrages et de la voirie seront à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Toutes adaptations 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.

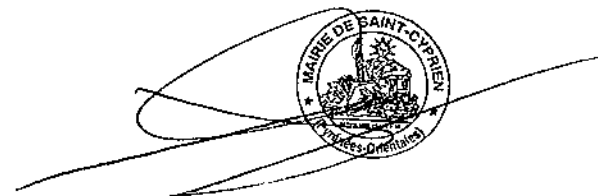
Fait à SAINT CYPRIEN

Le 13 septembre 2022

Par délégation du Maire,
M. Thierry DEL POSO

M. Jean GAUZE

Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme



NB : La réalisation du projet pourra donner lieu à versement de :

- la Taxe d'Aménagement [part départementale et part communale (Taux communal 5 %)]. Son montant peut être réduit si la construction bénéficie d'un prêt aidé par l'Etat (prêt locatif aidé). Le pétitionnaire devra faire parvenir une attestation de l'organisme prêteur à la Mairie de Saint Cyprien.
- la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),
- la Participation Financière d'Assainissement Collectif (PFAC).

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 et à son affichage le 14.09.2022..... 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**⁽¹⁾ 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.

⁽¹⁾ **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