



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 S0262

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 19/10/2022

Avis de dépôt affiché le : 19/10/2022

Complétée le :

Pour : Travaux sur construction existante

Sur un terrain sis à: 17 RUE PROSPER MERIMEE
66750 SAINT-CYPRIEN

Cadastré(s) AO 550

Destination Habitation

Surface de plancher autorisée : 0 m²

Logements créés : 0

DESTINATAIRE

Madame Mylène BOSCHER
17 Rue Prosper Mérimée
66750 SAINT-CYPRIEN

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, R111-2,

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 Services Etudes et Travaux de la Commune, en date du 04/11/2022,

VU l'avis architectural favorable avec recommandations du cabinet d'architecte urbaniste DE Odile de GUILLEBON, en date du 3 novembre 2022,

CONSIDÉRANT le projet qui consiste en la rénovation de la façade, mise en peinture de la façade, volets et ferronneries.

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

CONSIDÉRANT que dans le cadre de l'élaboration du PPRI, des études ont été menées notamment (études SIEE 2006 et ARTELIA 2013) qui situe le terrain d'emprise du projet en zone urbaine dense.

CONSIDÉRANT que le projet de ravalement de façade situé au 17 rue Prosper Mérimée d'une habitation de village se situant en zone UA qui correspond au centre-ville ancien, centre historique de Saint-Cyprien, dont les éléments du paysage ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les éléments bâtis et les formes parcellaires sont issus de l'histoire de la commune et, à ce titre, doivent être préservés.

En cela, et conformément à l'étude patrimoniale d'identification de la valeur du patrimoine bâti du cœur de ville, l'architecte conseil, dans le cadre de la mission d'architecture qui lui a été confiée par décision du 12 octobre 2017, a émis sur ce dossier, un avis positif sous réserve de respecter les préconisations architecturales énoncées.

ARRÊTE

Article 1 : Les travaux projetés dans la déclaration susvisée, à savoir le ravalement de la façade sont **AUTORISÉS** avec les recommandations suivantes :

Avis de l'architecte conseil N° 86b

DP 066171 22 S0262.

projet: 17 rue Prosper Mérimée ; – AO - 550 -
maître d'ouvrage: Mme M. BOSCHER
pièces fournies:
cerfa
plan cadastral – photos – devis

Analyse des pièces
Demande d'une autorisation pour ravalement de façade
Observations préalables:

- **ASPECT EXTERIEUR :**

- **TOITURE :** /

- **FACADES :**

Il est recommandé d'éviter d'employer du ciment dans les reprises.

Le produit prévu n'est pas adapté au support ancien de la bâtisse, car il va imperméabiliser la façade ce qui n'est pas du tout souhaitable pour ce genre de maçonnerie ancienne : il faut laisser respirer les murs (dégradations internes des murs et risque de voir les remontées capillaires ressortir côté intérieur de la maison).

- **MATERIAUX et COULEUR :**

Accord pour la couleur des volets et des ferronneries CR4117-2 Crique Cromology - bleus

Peindra la porte d'entrée blanche avec une peinture adaptée dans le même ton.

Si possible :

- recouper la grille à l'horizontale

- changer la porte (voir typologie avec architecte conseil) ou la peindre de la même couleur que les volets. Le blanc est interdit en centre ancien. (sic ci-dessus)

- enlever les carreaux de la marche d'accès extérieure, les remplacer par un béton lissé brut.

- dans l'hypothèse d'un changement (futur ?) des volets, il faudra supprimer les « Z ». (c'est un langage de l'est, les volets catalans n'ont pas de « Z »).

Avis favorable en respectant les recommandations données.

- Lors des travaux, aucun déversement de laitance de ciment ou produits liés à la construction (peinture même diluée) 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...).

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 9 novembre 2022

Par délégation du Maire,

M. Thiery DEL POSO

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'aménagement 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 impôts.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 10.11.2022 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