



MAIRIE SAINT-CYPRIEN

**PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
AVEC PRESCRIPTIONS
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Référence dossier : PC 66171 21 S0082 M02		DESTINATAIRE Madame BRAVO Carole 17C ROUTE DE BAGES 66180 VILLENEUVE DE LA RAHO Autre demandeur : Monsieur PAILISSÉ Sylvain 17C ROUTE DE BAGES 66180 VILLENEUVE DE LA RAHO
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		
Demande déposée le : 07/10/2022 Complétée le : 18/11/2022		
Pour :	Modification implantation Ajout autre demandeur	
Sur un terrain sis à :	17 RUE CAROLINE AIGLE 66750 SAINT CYPRIEN	
Cadastré(s)	AN 908	
Destination	Habitation	
Surface de plancher autorisée : 99.10m ² Avant modificatif : 91.19 m ² Après modificatif : 99.10 m ² (+7.91m ²)		

LE MAIRE DE SAINT CYPRIEN,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,
VU l'arrêté de permis de construire n° PC 66171 21 S0082 en date du 09/05/2022,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R111-2 et R425-21,

VU le permis d'aménager n° 06617117S0004-M01 du 13/02/2018, modifié le 04/12/2018.

VU le certificat de non-contestation à déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 05/10/2022,

VU l'arrêté municipal du 25/02/2021, donnant délégation de fonction pour l'urbanisme à M. Jean GAUZE, Conseiller municipal,

VU la servitude EL² relative au Plan des Surfaces Submersibles du Tech,

VU le « Porter à connaissance » du Préfet et notamment son annexe 4 sur la Prévention des Risques,

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'avis favorable sous réserve de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), service Eau et Risques, en date du 08/11/2022,

VU les pièces correctives apportées en réponse aux prescriptions de la DDTM-SER (calage du plancher du bureau TN +0.90m, mise en place d'une noue de rétention des eaux pluviales d'une capacité de rétention d'eau d'environ 2.66 m³),

..... ARRETE

Article 1 : Le permis de construire modificatif est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : Les prescriptions édictées dans le permis de construire d'origine sont intégralement maintenues et seront rigoureusement respectées.

Article 3 : La durée de validité du permis de construire d'origine n'est pas modifiée.

Article 4 : 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.

Article 5 : Le pétitionnaire s'engage à respecter l'arrêté préfectoral 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 6 : Le Directeur Général des Services de la Commune est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Cyprien, Le 28/11/2022

Par délégation du Maire,
M. Thierry DEL POSO

M. Jean GAUZE
Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme



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 le1...DEC...2022.....

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

- De la Taxe d'Aménagement instituée par la Commune. Son montant peut être réduit si la construction bénéficie d'un prêt aidé par l'Etat (prêt locatif aidé). Dans ce cas, le pétitionnaire devra faire parvenir une attestation de l'organisme prêteur à la Mairie de SAINT CYPRIEN.
- La participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).
- La Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).

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 22/10/2010 sur les règles de construction parasismiques.

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... etc... sera interdite avant 8 Heures et après 20 Heures, ainsi qu'entre 12 Heures et 14

Heures, sur tout chantier public ou privé et dans les établissements industriels, commerciaux, ateliers etc..., etc...



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Eau et Risques
Unité Prévention des Risques
Affaire suivie par : Yoann COLLINET
Tel : 04 68 38 10 55
Mél : ddtm-ser-pr@pyrenees-orientales.gouv.fr

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Perpignan, le 8 novembre 2022

Destinataire : Mairie de Saint-Cyprien –
Service Urbanisme

Date d'arrivée du dossier : 28 octobre 2022

N° PC 066171 21S0082M02

Demandeurs : Mme Carole BRAVO et M.
Sylvain PAILLISSE

Commune : Saint-Cyprien

Adresse projet : Lotissement Camp Del Rec –
lot n° 23

Référence cadastrale : section AN n° 908

Projet : ajout d'un demandeur, création d'un
décroché et suppression du garage

**Accord au titre de l'article R.425-21 du code de l'urbanisme
et avis au titre du risque d'inondation**

Ce projet a fait l'objet d'un avis favorable, sous réserves, de la DDTM en date du 25 février 2022 sur le dossier de demande de permis de construire référencé PC 66171 21 S0082, puis d'un avis favorable en date du 19 juillet 2022 sur le dossier de demande de permis de construire modificatif référencé PC 66171 21 S0082 M01

** Le présent avis est délivré au titre des risques indépendamment des autres réglementations notamment de celles liées à l'urbanisme.*

Situation du projet

La parcelle objet de la demande est située en zone urbanisée.

Situation au regard des risques

Le terrain d'assiette du projet est situé en zone B du plan des surfaces submersibles du (PSS) du Tech.

Les études d'aléas réalisées et portées à la connaissance de la commune situent le terrain d'assiette du projet en zone inondable avec une hauteur d'eau strictement inférieure à 0,50 m et une vitesse d'écoulement strictement inférieure à 0,50 m/s, qualifiée d'aléa modéré.

Le pétitionnaire doit être informé du risque d'inondation.

Description du projet

Le projet modifié consiste en :

- la construction d'un bâtiment d'habitation en R+1, d'une emprise au sol d'environ 94,8 m², dont le premier niveau de plancher sera calé sur vide sanitaire à la cote TN +

2 rue Jean Richepin • BP 50909 – 66020 PERPIGNAN CEDEX
Horaires d'ouverture et modalités d'accueil disponibles sur le site :
www.pyrenees-orientales.gouv.fr

Tél. 04 68 38 12 34
Mél : ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr

0,90 m. Le plancher du bureau, qui se situe à l'emplacement du garage supprimé, sera calé à la cote TN + 0,50 m,

- la création de deux places de stationnement, en béton balayé, d'une emprise au sol d'environ 25 m².

La surface d'imperméabilisation maximale du lot avant recours à des mesures compensatoires est de 100 m².

Prise en compte du risque

Le projet présenté dans cette nouvelle demande de permis de construire modificatif présente :

- un calage du plancher du bureau (en remplacement du garage supprimé) en dessous de la cote de référence + 0,20 m, soit TN + 0,70 m,
- une imperméabilisation totale du projet (environ 120 m²) supérieure à l'imperméabilisation maximale autorisée du lot de 100 m².

Conclusion

Considérant :

- que le projet consiste en la construction d'un bâtiment d'habitation et en la création d'emplacements de stationnement,
- que le terrain d'emprise du projet se situe en zone inondable d'aléa modéré,
- le calage du plancher du bureau en dessous de la cote de référence + 0,20 m,
- l'absence de proposition de mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée par le projet,
- qu'il convient d'assurer la sécurité des personnes, la préservation des biens et le maintien du champ d'expansion et du libre écoulement des eaux,

il est formulé un **accord** au projet, au titre de l'article R.425-21 du code de l'urbanisme, et il est émis un avis **favorable** au projet, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, **sous réserve** :

- du calage du plancher du bureau projeté au minimum à la cote de référence + 0,20 m, soit TN + 0,70 m,
- de la mise en place de mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée par le projet (environ 20 m² soit une capacité de rétention de 2 m³).

Le chef adjoint
du service eau et risques



Philippe Orignac

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Le bénéficiaire du permis peut 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) ;
- Installé sur le terrain pendant toute la durée du chantier un panneau supérieur à 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 de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, le nom de l'architecte auteur du projet architectural

si le projet est soumis à un architecte, les droits de recours des tiers. Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions : la surface du plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol naturel,
- Si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus,
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.
- 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. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux

Attention : le permis n'est définitif 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

- DUREE DE VALIDITE : Conformément au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, 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. 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 deux fois pour une durée d'un an, 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.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable

- 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 compétent 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

