 <p><b>MAIRIE SAINT-CYPRIEN</b></p>	<p align="center"><b>DÉCISION D'OPPOSITION PARTIELLE À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE</b> prononcée par le Maire de la commune</p>	
<p><b>Référence dossier : DP 66171 22 S0263</b></p>		<p align="center"><b>DESTINATAIRE</b></p> <p align="center"><b>Monsieur ORTION Didier</b> 27 carrer Sant Vicens 17851 MAIA DE MONTCAL ESPAGNE</p>
<p align="center"><b>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</b></p>		
<p><b>Demande déposée le : 21/10/2022</b> <b>Avis de dépôt affiché le : 21/10/2022</b> <b>Complétée le :</b></p>		
<p><b>Pour :</b></p>	<p>Modification clôture (portail), changement de menuiseries avec ravalement des façades, modifications des ouvertures façades Est, Ouest, Nord, piscine 17,5 m<sup>2</sup> + local technique 5 m<sup>2</sup> + création escalier extérieur et agrandissement terrasse.</p>	
<p><b>Sur un terrain sis à :</b></p>	<p>17 rue Rémy de Gourmont</p>	
<p><b>Cadastré(s)</b></p>	<p>AO733</p>	
<p><b>Destination</b></p>	<p>Habitation</p>	

**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, R 111-2,

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 8 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 À 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 service Etudes et Travaux de la commune, en date du 03/11/2022,

VU l'avis favorable sous réserve de prescriptions de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON, en date du 15/11/2022,

**CONSIDÉRANT** le projet qui consiste à la modification d'un portail existant, au remplacement des menuiseries existantes par des fenêtres PVC ou ALU RAL 7016 avec volets coulissants bois et alu, modifications des ouvertures sur les façades Est, Ouest et Nord ainsi que le ravalement des façades. Le projet inclut aussi la création d'une piscine de 17, 5 m<sup>2</sup> avec son local technique d'une emprise au sol de 5 m<sup>2</sup> ainsi que la création d'un escalier extérieur avec agrandissement de la terrasse existante.

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

**CONSIDÉRANT** l'article R 111-2 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 à 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 dans le cadre de l'élaboration du PPRI, l'étude de l'aléa inondation (études SIEE 2006 et ARTELIA 2013) situe le terrain d'emprise du projet en zone Z1 (Zone non soumise à l'évènement de référence mais potentiellement inondable par un évènement exceptionnel.

**CONSIDÉRANT** que le futur règlement du PPRI en cours d'élaboration prévoit qu'en zone Z1, tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, sont admis à condition qu'ils respectent les dispositions suivantes :

- Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, doivent être réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.
- Les mesures compensatoires mises en œuvre doivent être dimensionnées de façon à ce que le débit de fuite moyen à l'exutoire du réseau pluvial projeté soit au maximum un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.

La surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 50 cm minimum au-dessus du terrain naturel, 30 cm pour les planchers des garages, annexes non habitables, des lieux de chargement, de déchargement et de stockage agricole, ainsi que les locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments à usage d'activité.

**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 de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, le Maire considère qu'il est nécessaire d'assortir la décision de prescriptions.

**CONSIDÉRANT** que les prescriptions qui paraissent adaptées à la prise en compte et à la neutralisation du risque connu consistent à fixer à la parcelle :

Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Les travaux concernant l'environnement du bassin (plages de piscine, terrasses, margelles, locaux techniques, etc.) qui créent une imperméabilisation seront pris en compte pour le calcul des mesures compensatoires prescrites.

**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.

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

**A. Volumétrie et implantation des constructions,**

**3. Implantation des constructions**

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**CONSIDÉRANT** que l'article susvisé précise : « Les constructions peuvent être édifiées : soit sur la ou les limites séparatives pour les unités foncières dont la façade en front de rue est égale ou inférieure à 11 m, soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**CONSIDÉRANT** que la création de l'escalier extérieur prévoit l'implantation de celui-ci à une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative, l'implantation du projet est donc non conforme à l'article susvisé et ne peut donc pas être autorisé.

**ARRETE**

**Article 1** : Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable en tant qu'elle porte sur le projet de création d'un escalier extérieur en façade ouest.

**Article 2** : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable en tant qu'elle porte sur la modification du portail, au remplacement des menuiseries existantes par des fenêtres PVC ou ALU RAL 7016 avec volets coulissants bois et alu, modifications des ouvertures sur les façades Est, Ouest et Nord, au ravalement des façades ainsi que la création d'une piscine de 17, 5 m<sup>2</sup> (au niveau du TN) avec son local technique d'une emprise au sol de 5 m<sup>2</sup>.

Les prescriptions suivantes doivent impérativement être respectées :

- ▶ Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, doivent être réalisées à la parcelle.

Les travaux concernant l'environnement du bassin (plages de piscine, terrasses, margelles, etc.) qui créent une imperméabilisation seront pris en compte pour le calcul des mesures compensatoires prescrites.

Pour rappel : les travaux non dispensés de formalités préalables ayant pour effet de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m<sup>2</sup> nécessiteront le dépôt d'une nouvelle déclaration d'urbanisme ou d'un permis de construire.

- Les réseaux publics de collecte sont de type séparatif et à ce titre, le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions pour assurer la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales.

Le déversement des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

- ▶ La surface du plancher aménagé pour le local technique piscine sera calée à 30 cm au-dessus du terrain naturel.

- ▶ Les caractéristiques générales de la modification projetée devront s'harmoniser avec le bâtiment existant, en ce qui concerne notamment la nature et la couleur des matériaux utilisés.

**Article 3 :** 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 4 :** Le Directeur Général des Services de la Commune est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à SAINT CYPRIEN

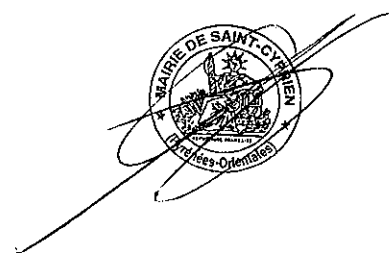
Le 15 novembre 2022

Par délégation du Maire,

M. Thierry DEL POSO

**M. Jean GAUZE**

Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme



**NB :** • En raison de la coloration des eaux de crue, il conviendra de matérialiser l'emprise de la piscine de manière à éviter d'éventuelles chutes lors des inondations.

- Le pétitionnaire est informé que les piscines doivent répondre aux normes de sécurité normalisées visant à prévenir le risque de noyage édictées par la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003, art. L 128-1, L 128-2 et L 128-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- La piscine devra être conforme avec les dispositions des articles R 128-2 à R 128-4 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la sécurité des piscines (*décret n° 2004-499 du 07 juin 2004 modifiant le décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 relatif à la sécurité des piscines et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation*).

**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](http://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 et à son affichage le 15 novembre 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**<sup>(\*)</sup> 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](http://www.telerecours.fr)