



MAIRIE SAINT-CYPRIEN

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

Référence dossier : DP 66171 22 S0204

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 10/08/2022
Avis de dépôt affiché le : 10/08/2022
Complétée le : 07/09/2022

Pour : Nouvelle construction

Sur un terrain sis à: 9001 RES LES CAPELLANES I -
rue Pierre Mac Orlan
66750 SAINT-CYPRIEN

Cadastré(s) AS156

Destination Habitation

Surface de plancher autorisée : 8,00 m²

DESTINATAIRE

Monsieur Grégory SERRANO
25 rue des Peupliers
66200 MONTECOT

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, 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 R.425-21 du code de l'urbanisme et l'avis favorable sous réserve de prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées Orientales, Service de l'Eau et des Risques, en date du 16 septembre 2022,

CONSIDERANT que le projet consiste en la régularisation d'une véranda créée en extension d'un bâtiment existant disposant d'un étage accessible, d'une superficie de 8 m², et n'accueillant pas de pièce de sommeil.

CONSIDÉRANT que le terrain d'emprise du projet est situé en zone B du Plan des Surfaces Submersibles du Tech.

CONSIDERANT 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 prescription 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* ».

CONSIDERANT que dans le cadre de l'élaboration du PPRI, des études ont été menées notamment (études SIEE 2006 et ARTELIA 2013) qui situent le terrain d'emprise du projet en zone Ruf et Rutf avec aléas fort à très fort.

Le projet étant situé en zone Ruf avec un aléa fort avec des hauteurs d'eau comprise entre 0.50 m et 1 m et une vitesse d'écoulement strictement inférieure à 0.50 m/s.

La cote de référence applicable est de TN + 1 m.

CONSIDERANT que le futur règlement du PPRI en cours d'élaboration prévoit qu'en zone Ruf d'aléa fort, que l'extension des bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible est autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, hormis pour des pièces de sommeil, dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sans création de logement ou augmentation de la vulnérabilité, sous réserve que l'extension s'accompagne 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.).

Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² 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.

CONSIDERANT 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.

CONSIDERANT que pour neutraliser le risque inondation au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le Maire considère qu'il est nécessaire d'assortir la décision de prescriptions.

CONSIDERANT 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 sont **AUTORISÉS** avec les prescriptions suivantes :

Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² 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.

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

** 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 des hauteurs d'eau comprises entre 0,50 m et 1 m et une vitesse d'écoulement strictement inférieure à 0,50 m/s, qualifiée d'aléa fort.

Le pétitionnaire doit être informé du risque d'inondation.

Description du projet

Le projet consiste à régulariser une véranda, d'une emprise au sol d'environ 8 m², en extension d'un bâtiment disposant d'un étage accessible. Cette véranda a été créée sur une terrasse existante. La cote de calage de son plancher n'est pas précisée.

Prise en compte du risque

L'extension de bâtiment d'habitation existant disposant d'un étage accessible est autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, hormis pour des pièces de sommeil, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sans création de logement ou augmentation de la vulnérabilité, sous réserve que l'extension s'accompagne 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.).

Conclusion

Considérant :

- que le projet consiste en la régularisation d'une véranda créée en extension d'un bâtiment existant disposant d'un étage accessible,
- que le terrain d'emprise du projet se situe en zone inondable d'aléa fort,
- que l'extension projetée génère une emprise au sol inférieure à 20 m² et n'accueille pas de pièce de sommeil,
- l'absence de précision sur le niveau de calage du plancher de l'extension,
- l'absence 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.)
- 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 de l'extension au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant,
- de la mise en place 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.).

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.

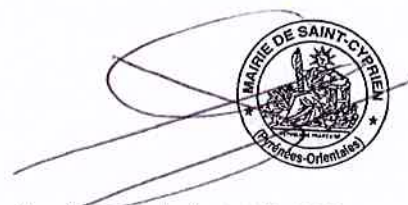
Fait à SAINT CYPRIEN

Le 19 octobre 2022

Par délégation du Maire,
M. Thierry 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'assainissement collectif (PFAC). 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 de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

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

NB : La décision de non-opposition est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.

NB : Le pétitionnaire est tenu de requérir préalablement à tous travaux l'autorisation de la copropriété entérinée par un vote de l'assemblée générale.

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 20.10.2022... 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