



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 066171 22 S0218

**DESCRIPTION DE LA DEMANDE**

**Demande déposée le :** 08/09/2022

**Avis de dépôt affiché le :** 09/09/2022

**Complétée le :**

**Pour :**

Création d'une fenêtre en RDC  
sur la facade Nord

**Sur un terrain sis à :**

37 rue Georges Bizet résidence  
LES ESTIVALES II  
66750 SAINT-CYPRIEN

**Cadastré(s)**

AH1228

**Destination**

Habitation

**Surface plancher autorisée**

**DESTINATAIRE**

**Monsieur DIAS Joaquim**  
2 impasse Cabral BP 813  
81370 SAINT SULPICE LA POINTE

**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,

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 22 février 2021 donnant délégation de fonction pour l'urbanisme à M. Jean GAUZE, conseiller municipal délégué,

VU le « PORTER À CONNAISSANCE » du Préfet et notamment son annexe 4 sur la Prévention des Risques,

VU l'accord au projet, au titre de l'article R.425-21 du code de l'urbanisme ainsi que **l'avis favorable sous réserve de prescriptions**, 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 Eau et Risques, en date du 29/09/2022 (**avis joint à l'arrêté**),

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

Au PPRI en cours d'élaboration, l'étude de l'aléa inondation (études SIEE 2006 et ARTELIA 2013) situe le terrain d'emprise du projet en zone Ruf (Zone inondable d'aléa fort en secteur urbanisé avec une hauteur d'eau comprise entre 0,50 m et 1 m et une vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s).

La cote de référence applicable se situe à T.N. + 1 m.

---

En zone Ruf d'aléa fort, les créations d'ouvertures au-dessus de la cote de référence peuvent être autorisées. Pour les créations d'ouvertures en-dessous de la cote de référence, tous les ouvrants devront être équipés de batardeaux.

**CONSIDÉRANT** le projet qui consiste en la création d'une fenêtre au RDC en façade Nord calée à la cote TN + 1,15 m. Cette ouverture est donc située au-dessus de la cote de référence TN + 1 m.

## ARRÊTE

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

- ▶ **La fenêtre doit obligatoirement être calée au-dessus de la cote de référence (soit TN + 1 m) ou équipée de batardeaux dans le cas contraire.**
- ▶ **Les caractéristiques générales des modifications projetées devront s'harmoniser avec le bâtiment existant, en ce qui concerne notamment la nature et la couleur des matériaux utilisés.**

**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 07 octobre 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 8h et après 20h, ainsi qu'entre 12h et 14h, 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 07 octobre 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](http://www.telerecours.fr)