

 <p>MAIRIE SAINT-CYPRIEN</p>	<p>DÉCISION DE NON-OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE délivrée par le Maire au nom de la commune</p>	
<p>Référence dossier : DP 066171 22 S0201</p>	<p>DESTINATAIRE</p> <p>Monsieur DENOUAL Michel 1 rue Casimir Delavigne Résidence Les Ayguades 1 n° 40 66750 SAINT-CYPRIEN</p>	
<p>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</p>		
<p>Demande déposée le : 04/08/2022 Avis de dépôt affiché le : 05/08/2022 Complétée le :</p>		
<p>Pour :</p>		<p>Extension non close par couverture d'une terrasse existante de 13 m²</p>
<p>Sur un terrain sis à :</p>		<p>1 rue Casimir Delavigne Résidence Les Ayguades 1 n° 40 66750 SAINT-CYPRIEN</p>
<p>Cadastré(s)</p>		<p>AD435</p>
<p>Destination Surface plancher autorisée</p>		<p>Habitation</p>

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,

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 Bu (Zone inondable d'aléa modéré en secteur urbanisé avec une hauteur d'eau inférieure à 0,50 m et avec une vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s.

La cote de référence applicable en zone Bu se situe à T.N. + 0,50 m.

Le pétitionnaire est informé du risque d'inondation.

En zone d'aléa modéré, la modification et/ou le changement de destination de constructions existantes sont autorisés, sous réserve :

- . Que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire au minimum à la cote de référence + 20 cm, avec un minimum de 2,60 m NGF. Les planchers des garages, annexes non habitables devront être calés à la cote de référence avec un minimum de 2,40 m NGF,
- . Que le projet ne prévoit aucun sous-sol. De plus, les bâtiments à usage d'habitation seront réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité.

Cas particuliers des RDC existants autorisés sans rehausse du plancher à condition :

- . Que ce RDC ne soit pas destiné à du logement,
- . Que la hauteur restante sous plafond, si le plancher était rehaussé selon les règles générales, soit inférieure à 2 m,
- . Que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc.)
- . Que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.)
- . Que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc.)

Tout projet générant une imperméabilisation devra mettre en œuvre des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 100 litres/m² imperméabilisé.

CONSIDÉRANT le projet qui consiste en la création d'une extension non close par couverture en RDC d'une terrasse carrelée existante sur une surface 13 m² d'emprise au sol. Le niveau de plancher se situe au niveau du logement existant soit à TN + 0 (2,60 m NGF).

CONSIDÉRANT que la hauteur restante sous plafond en cas de rehausse de plancher à la cote de référence + 20 cm avec un minimum de 2,60 m NGF serait inférieure à 2 m.

CONSIDÉRANT l'absence de proposition de mesures compensatoires permettant une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 100 litres/m² imperméabilisé.

ARRÊTE

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

- Des mesures pour compenser l'imperméabilisation générée par le projet, avec une capacité de rétention minimale de 100 litres/m² imperméabilisé doivent être réalisées (bac de rétention, puits sec, etc.).
- Les caractéristiques générales de l'extension projetée 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 31 août 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 localif 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 31 août 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