

 <p>MAIRIE SAINT-CYPRIEN</p>	PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF avec prescriptions Délivré par le Maire au nom de la Commune	
Référence dossier : N° PC 66171 21 S0051-M02	DESTINATAIRE(S) : Monsieur Daniel HERRERO 10 Rue Joan Cayrol 66200 LATOUR BAS ELNE Autre demandeur : Madame Chantal HERRERO 10 Rue Joan Cayrol 66200 LATOUR BAS ELNE	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		
Dossier déposé le 20/04/2022 Dossier complété le 05/07/2022 Nouvelles pièces le 04/10/2022		
Pour :		Nouvelle construction. Surface plancher existante :131,58 m ² . créée: m ² - supprimée : 16,04m ² Logement(s) créé(s) : 1 Démoli(s) : /
Sur un terrain sis à:		Lotissement Camp del Rec - lot 02 04 Rue Joséphine Baker 66750 SAINT CYPRIEN
Cadastré(s)	AN 145	

LE MAIRE DE SAINT CYPRIEN,

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée,
Vu le permis de construire du 28/03/2022, transféré le 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 l'arrêté du 04/03/2022 autorisant de différer les travaux de finition et de vente anticipée des lots avant l'exécution des travaux prescrits par le permis d'aménager, en application des articles R.442-13a et R.442-14 du code de l'urbanisme.

Vu l'arrêté municipal du 25/02/2021, donnant délégation de fonction et de signature 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 de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 19/07/2022, ci-joint.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes Sud Roussillon du 20/07/2022, ci-joint.

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 et dans le présent modificatif sont intégralement maintenues et seront rigoureusement respectées.

- Le terrain d'assiette du projet est situé en zone B du Plan des surfaces submersibles du TECH. Les études d'aléas réalisées par l'Etat 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 est informé du risque d'inondation.
- Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée par le projet doivent être mises en place à hauteur d'environ 4,8 m³ de capacité de rétention.

Eau potable :

La construction devra être raccordée sur le branchement existant.

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Les modifications de branchements seront réalisées aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponible sur le site de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON.

Forage domestique < 1000 m³ :

Tout forage domestique doit être déclaré à la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON et être équipé d'un compteur.

Assainissement collectif :

La construction devra être raccordée sur le branchement existant.

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Les modifications de branchements seront réalisées aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponible sur le site de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON.

Les réseaux étant de type séparatif, le pétitionnaire prendra 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 collectif.

Le pétitionnaire pourra prévoir l'installation d'un équipement (tabouret siphon, siphon...) sur la conduite privative d'eaux usées et en amont du regard de visite à passage direct, afin de se prémunir des éventuels reflux d'effluents lors du curage des réseaux. L'entretien de cet équipement et la partie privative de la conduite sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

En cas d'activités techniques spécifiques, un équipement de prétraitement des effluents sera installé et entretenu par le pétitionnaire à ses frais, en amont du regard de branchement d'eaux usées (séparateur d'hydrocarbures, dégraisseur-déshuileur...). L'effluent rejeté devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

Le projet est assujéti à la Participation Financière d'Assainissement Collectif **pour un montant de 2000 euros.**

Aménagement voirie :

Aucun débouché (portail, portillon ...) ne peut être réalisé sur la façade Nord-Ouest du terrain.

Ordures ménagères :

La collecte des déchets se fera en apport collectif volontaire et non pas en porte à porte

Divers :

Les éléments techniques de surface et aériens sur trottoirs et voiries, y compris les mobiliers urbains, candélabres, coffrets..., situés au droit de l'emprise du projet, ne pourront être déplacés qu'aux frais exclusifs du pétitionnaire.

ARTICLE 3 Le pétitionnaire s'engage à respecter l'arrête 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 4 La durée de validité du permis de construire d'origine n'est pas modifiée.

ARTICLE 5 Le Directeur général des Services de la Commune est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ARRETE

Fait à SAINT CYPRIEN, le 04/10/2022.

*Par délégation du Maire,
M. Thierry DEL POSO
Maire de SAINT-CYPRIEN,
Conseiller Départemental
Président de la Communauté
de Communes Sud Roussillon,
M. Jean GAUZE,
Conseiller 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 le 06/10/22

NB : La réalisation du projet donnera lieu à versement de la Taxe d'Aménagement instituée par la Commune (on montant peut être réduit si la construction bénéficie d'un prêt aidé par l'Etat (prêt à taux 0%, 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... 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...

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 deux exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407 ci-joint est aussi disponible en mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement). A la fin des travaux, ne pas oublier d'adresser au maire en deux exemplaires la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux CERFA n° 13408 ci-jointe, également disponible en mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

- Installé sur le terrain pendant toute la durée du chantier 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 autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel et le nom de l'architecte auteur du projet. 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. 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 à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme 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, 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".

Perpignan, le 19 juillet 2022

Destinataire : Mairie de Saint-Cyprien –
Service Urbanisme

Date d'arrivée du dossier : 13 juillet 2022

N° PC 066171 21S0051M02

Demandeurs : M. et Mme Daniel et Chantal
HERRERO

Commune : Saint-Cyprien

Adresse projet : Lotissement Camp Del Rec –
lot n° 2

Référence cadastrale : section AH n° 877

Projet : modification de la surface de l'étage,
suppression de la piscine et de la terrasse en
façade de rue et modification des ouvertures

**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 23 décembre 2021 sur le dossier de demande de permis de construire référencé PC 66171 21 S0051.

**** 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 131,3 m², dont le premier niveau de plancher sera calé sur vide sanitaire à la cote TN + 0,70 m. Le plancher du garage sera calé à la cote TN + 0,50 m,

- la création de deux places de stationnement, en béton désactivé drainant, d'une emprise au sol d'environ 25 m²,
- la création d'une rampe d'accès au garage en béton désactivé drainant d'une emprise au sol d'environ 16,5 m².

La surface d'imperméabilisation maximale du lot avant recours à des mesures compensatoires n'est pas précisée dans le dossier mais est de 125 m².

Prise en compte du risque

L'avis favorable émis le 23 décembre 2021 comportait les réserves suivantes :

- calage des planchers du garage et du local technique au minimum à la cote de référence (TN + 0,50 m),
- mise en place d'un balisage permanent autour de la piscine d'une hauteur minimale de 0,70 m,
- mise en place de mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée par le projet (bâtiments, trottoir périphérique, terrasse et place de stationnement inclus),
- du respect des dispositions constructives applicables en zone inondable.

Le projet présenté dans la demande de permis de construire modificatif prévoit :

- le calage du plancher du garage à la cote TN + 0,50 m,
- la suppression de la piscine et de la terrasse en façade côté rue,
- la modification d'ouvrants (déplacement, suppression ou modification).

Aucune proposition de mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée par le projet n'est formulée.

Conclusion

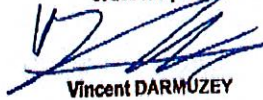
Considérant :

- que le projet consiste en la construction d'un bâtiment d'habitation R+1 avec garage et en la création d'emplacements de stationnement,
- que le terrain d'emprise du projet se situe en zone inondable d'aléa modéré,
- que les modifications apportées au projet initial permettent de lever une partie des réserves émises dans l'avis du 23 décembre 2021,
- l'absence de propositions de mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée par le projet (172,8 m² pour une surface d'imperméabilisation maximale autorisée de 125 m²),
- 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 :

- de la mise en place de mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée par le projet représentant une capacité de rétention d'environ 4,8 m³,
- du respect des dispositions constructives applicables en zone inondable.

Le Chef du Service de l'Eau
et des Risques,



Vincent DARMUZEY

20 JUL. 2022

Hôtel de Ville
Service urbanisme
66750 SAINT-CYPRIEN

Affaire suivie par : Monsieur Nicolas BATAILLE, Ingénieur Eau et Assainissement

Nos Réf. : TDP/NB/IS

Objet : Avis sollicité sur demande de Permis de Construire

Vos Réf. : PC 66 171 21 S 0051/M02
Demander : HERRERO Daniel
Opération : Modification de l'étage et des ouvertures et suppression de la piscine
Camp Del Rec – Lot 2 – AN 145
Recu le : 13/07/2022

P.J. : - Prescriptions et observations particulières de la Communauté de Communes Sud Roussillon

Dans le cadre de l'instruction du Permis de Construire référencé ci-dessus, vous avez sollicité l'avis de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

La Communauté de Communes Sud Roussillon émet un avis favorable sur ce dossier sous réserve que la réalisation respecte et tienne compte des prescriptions ci-jointes.

Le Président
Thierry DEL POSO
Maire de Saint-Cyprien
Conseiller Départemental



Dossier PC 66 171 21 S 0051/M02
Demandeur : HERRERO Daniel
Opération : Camp Del Rec – Lot 2 – AN 145
Modification de l'étage et des ouvertures et suppression de la piscine
Reçu le : 13/07/2022

PRESCRIPTIONS ET OBSERVATIONS PARTICULIERES

EAU POTABLE

La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eau potable.

La construction devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement existant.

Si des modifications des branchements sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/vie-pratique/guide-de-l-usager/contrats-et-reglements-de-l-eau

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Individualisation des contrats d'eau potable : Dans le cas où le pétitionnaire envisage l'individualisation des contrats de fournitures d'eau potable, le pétitionnaire devra prendre en charge toutes les dispositions nécessaires pour assurer la desserte individuelle en eau potable de chaque unité de logements conformément au décret n°2003-405 du 28 avril 2003 relatif à l'individualisation des contrats de fournitures d'eau potable, au règlement de l'eau potable et au guide de l'individualisation disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/vie-pratique/guide-de-l-usager/contrats-et-reglements-de-l-eau

FORAGE DOMESTIQUE < 1 000 m³

Tout forage domestique doit être déclaré à la Communauté de Communes Sud Roussillon et être équipé d'un compteur.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eaux usées.

La construction devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement.

Si des modifications des branchements sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponibles sur le site [sudroussillon.fr/vie-pratique/guide-de-l-usager/contrats-et-reglements-de-l-eau](http://www.sudroussillon.fr/vie-pratique/guide-de-l-usager/contrats-et-reglements-de-l-eau)

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Il est rappelé au pétitionnaire que les réseaux publics de collecte sont de type séparatif et qu'à ce titre le pétitionnaire devra prendre les dispositions pour assurer la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales.

Il est rappelé que le déversement des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

NOTA : Nous recommandons de prévoir sur la conduite privative d'eaux usées et en amont du regard de visite à passage direct, l'installation d'un équipement (tabouret siphon, etc.) afin de se prémunir des éventuels reflux des effluents lors des curages de réseaux. L'entretien de cet équipement ainsi que la partie privative de la conduite sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

En cas d'activités techniques spécifiques, un équipement de prétraitement des effluents sera installé et entretenu par le pétitionnaire à ses frais, en amont du regard de branchement Eaux Usées (séparateur hydrocarbures, dégraisseur/déshuileur). L'effluent rejeté devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

Le projet est assujéti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif), pour un montant de 2 000 €.

AMENAGEMENT-VOIRIE

Aucun débouché (portail, portillon, ...) ne peut être réalisé sur la façade nord-ouest du terrain.

ORDURES MENAGERES

La collecte de tous les déchets se fera en apport collectif volontaire (et non pas en porte à porte).

DIVERS

Tous les éléments techniques de surface et aériens sur trottoirs et voiries (y compris mobiliers urbains) situés au droit de l'emprise du projet ne pourront pas être déplacés (candélabres, coffrets, etc.) qu'aux frais exclusifs du pétitionnaire.

20 JUL. 2022

Saint-Cyprien, le

Le Président
Thierry DEL POSO
Maire de Saint-Cyprien
Conseiller Départemental



