 <p>MAIRIE LATOUR-BAS-ELNE</p>	<p align="center">DÉCISION DE NON-OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE prononcée par le Maire de la Commune</p>		
<p>Référence dossier : DP 06609424F0002</p>	<p align="center">DESTINATAIRE</p> <p align="center">SCI N.M.C.G. Monsieur Christian GALY 33 Avenue Jean Jaurès 66670 BAGES</p>		
<p align="center">DESCRIPTION DE LA DEMANDE</p>			
<p>Demande déposée le : 10/01/2024 Avis de dépôt affiché le : 10/01/2024 Complétée le : 25/01/2024</p>			
<p>Pour :</p>			<p>Division en vue de construire</p>
<p>Sur un terrain sis à :</p>			<p>Avenue de la Mer Els Padraguets 66200 LATOUR-BAS-ELNE</p>
<p>Cadastré :</p>			<p>AC 46 – AC 70</p>

LE MAIRE DE LATOUR-BAS-ELNE,

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,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/09/2017, mis à jour le 30/01/2018, modifié le 21/11/2019 et le 01/07/2021 et mis à jour le 08/09/2022,

VU la délibération du Conseil Municipal n°47/2015 en date du 25 juin 2015 confiant par convention l'instruction de tout ou partie des dossiers d'urbanisme au service instructeur de la Commune de Saint-Cyprien,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, Risques inondation, approuvé et annexé à l'arrêté préfectoral n°2012320-0005 du 15 novembre 2012,

VU le porter à connaissance des aléas inondations du 11 juillet 2019,

VU l'avis favorable sous réserve de prescriptions de la Communauté de Communes Sud Roussillon, en date 22 janvier 2024, ci-joint,

VU l'avis avec observations de ENEDIS Accueil Urbanisme, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date 18 janvier 2024, ci-joint,

CONSIDÉRANT que le terrain, objet de la demande, est situé en zone B1 pour AC 70 et zone B2 pour AC 46 **du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, Risque inondation**, zone urbanisée exposée à une hauteur de submersion comprise entre 0.50 m et 1 m. La cote de référence est donc TN + 1.20 m.

En zone B1, et en zone B 2 sont interdites les occupations du sol susceptibles d'aggraver l'aléa, les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des personnes et les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des biens.

Le terrain, objet de la demande, est situé en zone d'aléa fort et très fort pour la partie Nord de la parcelle AC 46 **du Porter à connaissance du risque d'inondation**.

La cote de référence en zone d'aléa Très fort est obligatoirement déterminée par la DDTM en raison de la possible présence de vitesse importante.

La cote de référence en zone d'aléa Fort est de T.N + 1.00 m.

En zone d'aléa très fort, le principe est l'interdiction de toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou parcs résidentiels de loisirs existants et **l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements**.

Toutefois pour les constructions nouvelles, opérations de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité, prise en compte du caractère inondable dans la conception urbaine et les formes urbaines et sans augmentation du nombre de logements admises sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit calée à la cote de référence + 0,20 m avec un minimum de 2,60 NGF. Aucun sous-sol ne sera autorisé seuls les vides sanitaires seront tolérés. 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, devront être calés à la cote de référence avec un minimum de 2,40 m NGF.

En zone d'aléa fort, le principe est l'interdiction de toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou parcs résidentiels de loisirs existants et **l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements**.

Toutefois pour les constructions nouvelles, hormis les équipements d'intérêt général, dans les dents creuses et dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (avec augmentation du nombre de logements limitée à 20 % du nombre de logement initial), avec réduction de la vulnérabilité, prise en compte du caractère inondable dans la conception urbaine et les formes urbaines et sans augmentation du nombre de logements admises sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit calée à la cote de référence + 0,20 m avec un minimum de 2,60 m NGF.

Aucun sous-sol ne sera autorisé, seuls les vides sanitaires seront tolérés. 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, devront être calés à la cote de référence avec un minimum de 2,40 m NGF.

Le pétitionnaire est informé du risque d'inondation.

CONSIDÉRANT que le projet consiste à la division en vue de construire de l'entité foncière (parcelles AC 46 et AC 70).

ARRÊTE

Article 1 : Les travaux projetés dans la déclaration susvisée sont **AUTORISÉS** sous réserve de respecter impérativement les prescriptions suivantes :

Le pétitionnaire est informé du risque d'inondation.

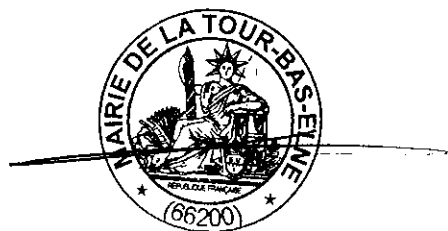
- ▶ **Les observations particulières émises par ENEDIS Accueil Urbanisme dans son courrier (ci-joint à l'arrêté) devront être strictement prises en compte et respectées. La réponse a été basée sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVa monophasé.**
- ▶ **Les prescriptions et observations particulières émises par la Communauté de Communes Sud Roussillon dans son rapport (avis joint à l'arrêté) devront être strictement prises en compte et respectées.**

Article 2 : Le pétitionnaire s'engage à respecter l'arrêté 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 3 : La Directrice Générale des Services de la Commune est chargée de l'exécution de la présente décision.

Le mardi 6 février 2024

Le Maire,
François BONNEAU



NB : La réalisation du projet pourra donner lieu à versement de la Taxe d'Aménagement (TA) (part communale et part départementale), de la redevance d'archéologie préventive.

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 06/02/2024 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 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

I