MAIRIE LATOUR-BAS-ELNE

DÉCISION D'OPPOSITION À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

prononcée par le Maire de la Commune

Référence dossier : DP 06609424 F0006

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 18/01/2024
Avis de dépôt affiché le : 18/01/2024
Complétée le :

Pour :	Réaménagement d'une cellule commerciale en boulangerie
Sur un terrain sis à :	11 ter avenue d'Elne 66200 LATOUR-BAS-ELNE
Cadastré :	AD 426

DESTINATAIRE

Monsieur Jérôme THEBAULT
7 rue des Sternes
11210 PORT LA NOUVELLE

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, Risque 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 du 30 janvier 2024,

VU l'avis de ENEDIS Accueil Urbanisme, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date du 29 janvier 2024,

CONSIDÉRANT que le terrain, objet de la demande, est localisé en zone B1 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles. L'étude de l'aléa inondation situe le terrain en zone d'aléa moyen avec des hauteurs d'eau comprises entre 0,50 m et 1,00 m.
En zone B1, 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.

CONSIDÉRANT que le projet consiste à réagencer une cellule commerciale en boulangerie, que la surface de plancher existante est située à TN + 0.08 m avec modification de la clôture existante et mise en peinture de la façade.

Selon le PPRNP, Règles de construction. 1. Niveaux de plancher. 1.2 Dérogation.
Le niveau des planchers destinés à l'activité artisanale ou industrielle peut être abaissé jusqu'à l'altitude TN+0,70 m (si création de refuge défini ci-après).
Pour tenir compte de difficultés techniques ou fonctionnelles, les règles concernant les cotes planchers des activités peuvent être adaptées à l'existant **en cas de réhabilitation, d'extension, de reconstruction partielle et de changement de destination** (si création de refuge défini ci-après),

Dans le cas où le premier plancher est potentiellement submersible pour la crue de référence, toute nouvelle création, aménagement ou changement de destination d'un plancher est subordonné **à la création d'un espace refuge** couvert, situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur en toutes circonstances, donnant accès à l'extérieur (fenêtre en façade ou sur le toit, balcon, etc.) s'il n'existe pas ou est insuffisant. Sa superficie doit être d'au moins 0.50 m² par personne (selon la capacité de l'établissement) dans le cas des établissements recevant du public ou des activités.

Selon le Porter à Connaissance des aléas inondation du 11 juillet 2019, carte de synthèse des aléas, le terrain d'assiette du projet se situe en zone d'aléa fort (hauteur d'eau comprise entre 0,50 m et 1,00 m et vitesse d'écoulement inférieure à 0,5 m/s) et en aléa modéré (hauteur d'eau strictement inférieure à 0,50 m et vitesse d'écoulement inférieure à 0,5 m/s).

La cote de référence en aléa fort est assimilable à la valeur TN + 1,00 m.
La cote de référence en aléa modéré est assimilable à la valeur TN + 0,70 m.

Le pétitionnaire est informé du risque d'inondation.

CONSIDÉRANT qu'aucune ouverture (porte, fenêtre, soupiraux, etc.) ne sera autorisée sous la cote de référence, sauf pour les locaux annexes (garages, etc.).

Les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination peuvent être autorisées sous les réserves suivantes :

- De ne pas créer de logements supplémentaires et dans le cas de changement de destination, que ce changement n'augmente pas la vulnérabilité de la construction et améliore la sécurité des personnes ;
- Que la surface du premier plancher aménagé soit calée à la cote de référence + 0,20 m avec un minimum de 2,60 NGF.
- Que les travaux s'accompagnent de la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité (pose de batardeaux à toutes les ouvertures situées en dessous de la cote de référence avec un minimum de 2,40 NGF et la réalisation d'un espace refuge en l'absence d'un étage accessible en cas d'évènement).

CONSIDÉRANT que les modifications de la façade prévoient des ouvertures en deçà de la cote de référence.

CONSIDÉRANT le projet situé en deçà de la cote de référence, ne présente pas d'étage accessible et ne prévoit pas de zone de refuge.

CONSIDÉRANT l'article R 111-2 qui spécifie : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».*

CONSIDÉRANT 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,

CONSIDÉRANT au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme que le projet tel que présenté est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation et de ses caractéristiques, et ne peut donc pas être autorisé.

Sur le non-respect de l'article UD 11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif à l'aspect extérieur. D. Clôtures.

CONSIDÉRANT que l'article susvisé précise : *« En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum de 0,20 mètre surmonté d'un grillage) »* ;

CONSIDÉRANT que le plan de masse précise la construction d'un muret de 0.50 m, non conforme à l'article susvisé.

Sur le non-respect de l'article UD 11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif à l'aspect extérieur. D. Clôtures, Publicité.

CONSIDÉRANT que l'article susvisé précise : « *la largeur de l'enseigne ne devra pas excéder 1/3 de la largeur de la façade considérée* ».

CONSIDÉRANT que l'enseigne projeté sur le plan de façade Nord présente une dimension de 4.30 m au-delà de celle autorisée.

L'article UD 12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif au stationnement des véhicules prévoit :
Il doit être aménagé : « *Pour les entreprises commerciales et artisanales relevant du 3° de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente pour les commerces et de 25 m² de surface de plancher pour les ateliers, dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme* ».

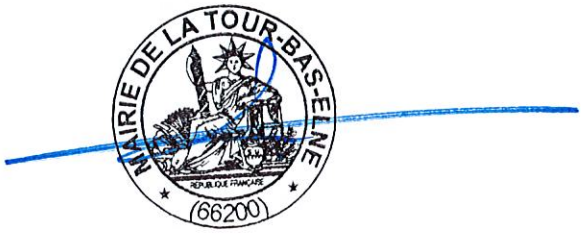
CONSIDÉRANT que les plans fournis ne donnent pas de précisions sur la répartition de la surface existante totale de 228,8 m² et ne précise pas les m² dédiés à la surface commerciale prévue dans le projet.

ARRÊTE

Article unique : Il est fait **OPPOSITION** aux travaux projetés dans la déclaration susvisée.

Fait à Latour-Bas-Elne, le jeudi 1er février 2024

Le Maire,
François BONNEAU



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 01/02/2024.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT -

- 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).