MAIRIE LATOUR-BAS-ELNE

DÉCISION DE NON-OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

prononcée par le Maire de la Commune

Référence dossier : DP 06609424 F0017

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 19/02/2024
Avis de dépôt affiché le : 19/02/2024
Complétée le :

Pour :	Réagencement d'une cellule commerciale en boulangerie. Modification de la clôture existante.
Sur un terrain sis à :	11 Ter avenue d'Elne 66200 LATOUR-BAS-ELNE
Cadastré :	AD 426
Destination :	Commerce
Surface de plancher :	**228,80 m²**

DESTINATAIRE

Monsieur THEBAULT Jérôme
7 rue de 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 04/03/2024 (copie jointe au présent arrêté),

VU **l'avis favorable sous réserve de prescriptions** de ENEDIS Accueil Urbanisme, en date du 26/02/2024 (copie jointe au présent arrêté),

CONSIDÉRANT que le projet consiste au réagencement d'une cellule commerciale (carrosserie) en boulangerie, de la mise en peinture de la façade du bâtiment ainsi qu'à la modification de la clôture existante.

CONSIDÉRANT l'article R 111-2 du code de l'urbanisme qui dispose : « 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 que le terrain, objet de la demande, est localisé en zone B1 correspondant aux zones urbanisées exposées à une hauteur de submersion faible (hauteur d'eau inférieure à 0,50 m) ou moyenne (hauteur d'eau comprise entre 0,50 m et 1 m) d'inondation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque Inondation).

La cote de référence en zone de submersion faible est TN + 0,70 m.
La cote de référence en zone de submersion moyenne est TN + 1,20 m.

CONSIDÉRANT au regard du porter à connaissance des aléas inondations de juillet 2019 que le terrain d'emprise du projet se situe en partie en zone inondable d'aléa fort (hauteur d'eau comprise entre 0,50 m et 1 m et une vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s) et en partie en zone inondable d'aléa modéré (hauteur d'eau inférieure à 0,50 m et vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s)
La cote de référence en aléa fort est TN+ 1 m.
La cote de référence en aléa modéré est TN+ 0,50 m.

CONSIDÉRANT au regard du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque Inondation) Zone B1 qui stipule « Pour tenir compte des difficultés liées à l'accessibilité, les surfaces de planches nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement, peuvent être abaissés (si création de refuge défini ci-après),
. à 0,20 m au-dessus du TN dans les zones ou la hauteur de submersion est faible (inférieure à 0,50 m),
. à 0,70 m dans les autres zones.
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.
Les équipements sensibles électriques et réseaux seront placés à une cote supérieure ou égale à la cote de référence. Dans les parties situées en dessous de la cote de référence, la distribution électrique sera descendante du plafond plutôt que montante du sol.
Les clôtures sont autorisées si elles permettent une transparence d'au moins 80% à l'écoulement des eaux avec un mur bahut de 20 cm de haut maximum.
Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres par m² imperméabilisé, doivent être réalisés soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble soit à la parcelle. Pour réaliser ces mesures compensatoires, il conviendra de chercher à favoriser les solutions de gestion intégrée (ou dites alternatives) et l'infiltration à la parcelle.

CONSIDÉRANT que le projet prévoit un espace refuge (partie magasin situé en zone de risque faible) de 22,8 m² pouvant accueillir 45 personnes, ouvert sur l'extérieur situé à la cote TN + 0,70 m, ainsi que la pose de batardeaux au niveau des ouvertures situées en dessous de la cote de référence.

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la réalisation d'une dalle béton d'une hauteur de 1,20 m pour accueillir les groupes extérieurs de climatisation (partie située en zone de risque fort).

CONSIDÉRANT que pour apprécier l'existence d'un risque d'atteinte à la sécurité publique, le Maire doit tenir compte de l'ensemble des études et cartes d'aléas portés à sa connaissance.

CONSIDÉRANT que pour neutraliser le risque inondation au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, le Maire considère qu'il est nécessaire d'assortir la décision de prescriptions.

CONSIDÉRANT que les prescriptions qui paraissent adaptées à la prise en compte et à la neutralisation du risque connu consistent à fixer à la parcelle :
Mise en place obligatoire de l'espace refuge prévu dans le projet au niveau TN + 0,70m.
Mise en place obligatoire des groupes extérieurs de climatisation au niveau TN + 1,20 m comme prévu dans le projet.

Les clôtures modifiées devront respecter une transparence hydraulique minimum de 80 % avec un mur bahut de 20 cm de haut maximum.
Mise en place de mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation générée par le projet, à raison de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé.

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'assortir le projet de ces prescriptions afin d'assurer la prise en compte du risque et la mise en sécurité des populations et des biens.

ARRÊTE

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

► **Mise en place d'un espace refuge situé à la cote de référence + 0,20 m (soit TN + 0,70m).**

► **Mise en place des groupes extérieurs de climatisation à la cote de référence + 0,20 m (soit TN + 1,20m).**

► **Les clôtures modifiées doivent respecter une transparence hydraulique minimum de 80 % avec un mur bahut de 20 cm de haut maximum.**

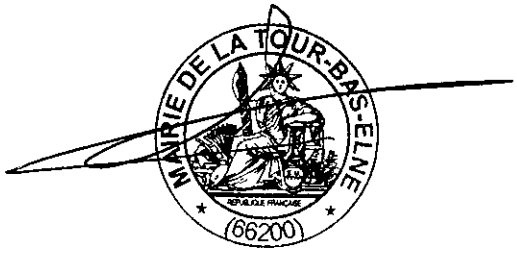
► **Mise en place de mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation générée par le projet, à raison de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé.**

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.

Fait à Latour-Bas-Elne, le mardi 12 mars 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 12 mars 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