

Date de dépôt : 10/08/2023

Complété le : 18/09/2023

Demandeur : Monsieur COMPAIN Byron et
Madame HAUDOIN Mélinda

Pour : la réhabilitation d'une maison d'habitation
(réfection de la couverture et changement des
menuiseries)

Adresse terrain : 164 Impasse du Ruisseau, à LA
CHAPELLE SUR LOIRE (37140)

ARRÊTÉ

**d'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de LA CHAPELLE SUR LOIRE**

Le Maire de LA CHAPELLE SUR LOIRE,

Vu la déclaration préalable présentée le 10/08/2023 par Monsieur COMPAIN Byron et Madame HAUDOIN Mélinda demeurant 10 Avenue de Verdun - lieu-dit "Port Boulet", à CHOuze SUR LOIRE (37140) ;

Vu l'objet de la déclaration :

- **Pour la réhabilitation d'une maison d'habitation (réfection de la couverture et changement des menuiseries) ;**
- **Sur un terrain situé 164 Impasse du Ruisseau, à LA CHAPELLE SUR LOIRE (37140) ;**
- **Sans création de surface ;**

Vu la demande de déclaration préalable n° DP0370582350029 déposée le 10/08/2023 et affichée en mairie le 10/08/2023 ;

Vu les pièces complémentaires déposées en mairie le 18/09/2023 ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de La Chapelle sur Loire approuvé le 05/09/2005 ; arrêté de mise à jour du 20/10/2016 relatif à la servitude de canalisation de gaz, modification n°1 du 02/03/2020, arrêté de mise à jour n°2 du 29/10/2020 relatif au PPRI ;

Vu l'arrêté Préfectoral portant approbation de la révision du PPRI Loire - Val d'Authion en date du 09/07/2020 ;

Considérant que le projet se situe en zone Ni du PLU susvisé ;

Considérant que le projet se situe en zone AEp du PPRI susvisé ;

Considérant que le projet prévoit la réfection d'une maison d'habitation sans étage habitable au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ;

Considérant que le projet à une isocote de 32,20 m par rapport au Plus Hautes Eaux Connues ;

Considérant que le niveau des Plus Hautes Eaux Connues du PPRI est fixé à 33,91 m NGF ;

Considérant les dispositions de l'article AEp 2.5.4 (article 4 – Prescriptions applicables aux constructions existantes) du règlement du PPRI selon lesquelles « l'étage habitable au-dessus des PHEC mentionné ci-dessous devra obligatoirement être :

- de surface proportionnée: 15 % de la surface de plancher du logement avec un minimum de 9 m² et d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80m
- doté d'ouvertures suffisantes aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation
- directement accessible de l'intérieur par un escalier (fixe sauf impossibilité technique). [...] ;

Considérant les dispositions de l'article 4.1 de la zone AEP du règlement du PPRI selon lesquelles « sont autorisés : Les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes quelle que soit leur destination, ayant une existence juridique et notamment les aménagements internes sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture sous réserve des prescriptions suivantes :

- Ne pas créer de logement supplémentaire
- Disposer d'un étage (existant ou à créer) au-dessus des PHEC (qui respecte les prescriptions en tête de l'article 4) si l'aménagement conduit à créer une surface de plancher d'au moins 9 m² sur l'unité foncière. » ;

Considérant qu'ainsi, le projet ne prévoit aucun étage habitable au-dessus des PHEC ;

ARRÊTE

Article unique

Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable.

Fait à LA CHAPELLE SUR LOIRE, le 15 NOV. 2023

Le Maire,



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). 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 de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. 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 : l'autorisation n'est définitive 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 (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.