



Commune de Cruas
Place René Cassin,
07350 CRUAS
Tél : 0475495900
Mail : urbanisme@cruas.fr

Déposé le : 23/09/2025

Par : ACMA IMMOBILIER
Représentant : Olivier MEY
Demeurant : 114 Rue Elsa Triolet, 07350 CRUAS
Nature des travaux : Transformation d'une cave en habitation et rénovation de la maison
Sur un terrain sis à : 970 Avenue Pierre Mendes France, 07350 CRUAS
Cadastré : AC 4, AC 5

ARRÊTÉ

de non-opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de Cruas

Le Maire,

Vu la déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire présentée complète le 23/09/2025 par OLIVIER MEY, représentant de :

- ACMA IMMOBILIER, demeurant au 114 Rue Elsa Triolet, 07350 CRUAS ;

Vu l'avis de dépôt de ladite déclaration préalable, affiché en Mairie le 23/09/2025 ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour : Transformation d'une cave en habitation et rénovation de la maison ;
- Sur un terrain situé : 970 Avenue Pierre Mendes France, 07350, CRUAS ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la commune de Cruas approuvé le 30/08/2010 ;

Considérant que l'article V2.1 du règlement du PPRi impose pour les nouvelles occupations ou utilisations du sol que le 1^{er} niveau de plancher habitable des constructions à usage d'habitation soit réalisé au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel en secteur Va ;

Considérant que le terrain support du projet se situe en zone inondable secteur Va du PPRi, que le projet porte sur la transformation d'une cave en habitation, que cette nouvelle occupation ou utilisation du sol doit prévoir un niveau de plancher habitable au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel ;

Considérant par ailleurs que l'article 2.2.1 du règlement de la zone UC du PLU interdit que les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings) soient laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou sur les murs extérieurs, que ce même article impose que la finition des enduits soit d'aspect taloché ou gratté, et qu'il préconise des enduits aux teintes couleur pierre calcaire locale (ocres jaunes, beiges, beige-gris, gris sable...).

Considérant que le terrain support du projet se situe en zone UC du PLU, que le projet prévoit la construction de murs de façade par la réalisation d'un escalier et d'un muret garde-corps sur la terrasse du 1^{er} étage, que la réalisation de ces façades par des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings) ne peut être en aucun cas laissée apparente ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est PAS FAIT OPPOSITION à la déclaration préalable visée ci-dessus, sous réserve de respecter les prescriptions émises aux articles 2 et 3.

Article 2

Le projet se situant en zone inondable secteur Va du PPRI :

Le 1^{er} niveau de plancher habitable résultant de la transformation de la cave en habitation doit être réalisé au minimum à 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

Article 3

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings) ne devront pas être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions ni sur les murs extérieurs notamment en limite de propriété.

La finition des enduits devra être d'aspect taloché ou gratté et leurs teintes couleur pierre calcaire locale (ocres jaunes, beiges, beige-gris, gris sable...).

Fait à Cruas, le 16/10/25.

Le Premier Adjoint, par délégation du Maire,
Bernard REYNAUD



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

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. 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

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 autorisé 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. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DURÉE DE VALIDITÉ

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, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, deux fois pour une durée d'un an 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.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif de Lyon d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification : 184, rue Duguesclin, 69003 Lyon. Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr. 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.

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 LÉGALE

La présente autorisation peut être le fait générateur de taxe d'aménagement et de taxe d'archéologie préventive. Vous devrez effectuer, en application de l'article 1635 quater P du CGI, une déclaration auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI) sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le portail « Gérer mes biens ».

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.