MAIRIE DE LATOUR-BAS-ELNE

PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Référence dossier : PC 066094 22 F0010

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 27/09/2022
Complétée le :

Pour :	Travaux sur construction existante
Sur un terrain sis à :	5 impasse des Vignes 66200 LATOUR-BAS-ELNE
Cadastré :	AC 349
Destination :	Habitation

Surface de plancher autorisée : 23,00 m²

DESTINATAIRE

Monsieur BIGO Thierry
5 impasse des Vignes
66200 LATOUR-BAS-ELNE

DEMANDEUR

Madame BIGO Stéphanie
5 impasse des Vignes
66200 LATOUR-BAS-ELNE

Le Maire de la Commune de Latour-Bas-Elne,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R 111-2,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/09/2017, mis à jour le 30/01/2018, modifié le 21/11/2021 et le 01/07/2021, mis à jour le 08/09/2022,
VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, Risque Inondation, approuvé et annexé à l'arrêté préfectoral n°2012 320-0005 du 15 novembre 2012,
VU le Porter à connaissance du préfet du 01/07/2019 relatif aux aléas et aux règles de gestion du risque inondation,
VU l'arrêté municipal n° 25D/2020 en date du 28/05/2020 donnant délégation de fonction et de signature pour l'urbanisme à M. Julien LLUGANY, Adjoint au Maire,
VU l'avis favorable sous réserve de la Communauté de Communes Sud Roussillon en date du 13/10/2022, ci-joint,

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet se situe en zone B1 du PPRi,

CONSIDERANT 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 »,*

CONSIDERANT que dans le cadre de l'approbation de la révision du PPRi, des études ont été menées notamment (scénario moyen, portée à connaissance du 02/11/2015) qui situent le terrain d'emprise du projet en partie en zone d'aléa fort et en partie en zone d'aléa très fort avec des hauteurs d'eau supérieures à 1m,

CONSIDERANT que le projet porte sur l'extension à l'étage d'une habitation existante,

CONSIDERANT qu'en zone d'aléa très fort les extensions limitées (une seule fois, dans la limite de 20m² d'emprise au sol pour les habitations existantes) sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les travaux s'accompagneront de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de référence avec un minimum de 2.40m NGF),

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT que pour neutraliser le risque inondation au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le Maire considère qu'il est nécessaire d'assortir la décision de prescriptions,

CONSIDERANT que la prescription qui parait adaptée à la prise en compte et à la neutralisation du risque connu consiste à :

- **Mettre en place la pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de référence,**

CONSIDERANT qu'il y a lieu d'assortir le projet de cette prescription afin d'assurer la prise en compte de la mise en sécurité des populations et des biens,

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée avec les prescriptions suivantes :

- **Mettre en place la pose de batardeaux au niveau de chaque ouvrant situé en dessous de la cote de référence (TN+2.20m).**

Les prescriptions émises par la Communauté de Communes Sud Roussillon, (cf. avis ci-annexé) seront intégralement respectées :

EAU POTABLE

La parcelle étant déjà raccordée au réseau public d'eau potable, la construction devra être obligatoirement raccordée sur le branchement existant.

Si des modifications sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponible sur le site www.sudroussillon.fr/viepratique/guidedel'usager/contratsetrèglementsdel'eau

Un seul branchement est accepté par parcelle. Dans le cas où le pétitionnaire envisage l'individualisation des contrats de fourniture d'eau potable, il prendra en charge toutes les dispositions nécessaires.

FORAGE DOMESTIQUE

Tout forage domestique doit être déclaré à la Communauté de Communes Sud Roussillon et être équipé d'un compteur.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La parcelle étant déjà raccordée au réseau public d'eaux usées, la construction devra obligatoirement être raccordée sur le branchement existant. Si des modifications des branchements sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponible sur le site www.sudroussillon.fr/viepratique/guidedel'usager/contratsetrèglementsdel'eau

Les réseaux publics de collecte étant de type séparatif, le pétitionnaire doit prendre les dispositions pour assurer la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales.

Le déversement des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau d'assainissement collectif. Le pétitionnaire devra prévoir sur la conduite privative d'eaux usées et en amont du regard de visite à passage direct, l'installation d'un équipement (tabouret siphoïde, siphon, etc...) afin de se prémunir des éventuels reflux d'effluents lors des curages de réseaux. L'entretien de cet équipement ainsi que la partie privative de la conduite sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

En cas d'activités techniques spécifiques, un équipement de prétraitement des effluents sera installé et entretenu par le pétitionnaire à ses frais, en amont du regard de branchement Eaux Usées (séparateurs hydrocarbures, dégraisseur/déshuileur). L'effluent rejeté devra être conforme avec la règlementation en vigueur.

Le projet est assujetti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif), pour un montant de 317,40 €.

DIVERS

Les éléments techniques de surface et aériens sur trottoirs et voiries (y compris mobiliers urbains) situés au droit de l'emprise du projet ne pourront être déplacés (candélabres, coffrets, etc...) qu'aux frais exclusifs du pétitionnaire.

La vidange des dépôts solides et liquides issues de la façade et/ou des engins, des bétons et mortiers, est interdite dans le réseau pluvial et/ou le réseau d'eaux usées.

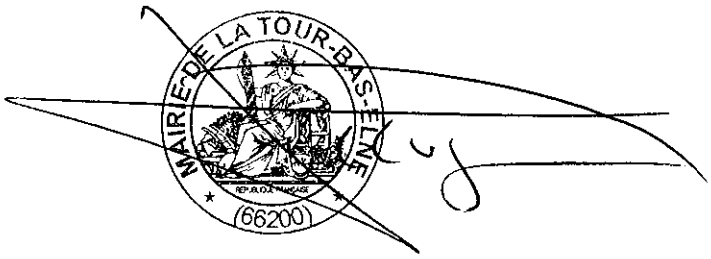
Article 2 : Lors des travaux, tout déversement de laitance de ciment (et résidus de toute sorte issus du premier et du second œuvre) ou produits liés à la construction (crépis de façade, peintures, colles, plâtres, ...) est strictement interdit dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales (grille, avaloir, tampon,...). Le cas échéant, le contrevenant s'expose à des sanctions.

En outre, toutes dégradations ou salissures des ouvrages et de la voirie seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Article 3 : La Directrice Générale des Services de la Commune est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à LATOUR-BAS-ELNE, le mardi 15 novembre 2022

Par délégation du Maire
Monsieur Julien LLUGANY,
Adjoint au Maire,
Délégué à l'Urbanisme



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 15/11/2022.
NB : la réalisation du projet donnera lieu au versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale).
NB : au titre de l'archéologie préventive, la redevance due pour les travaux autorisés s'élèvera à : (surface de plancher ou (et) forfaits installations et aménagements type stationnement, piscine, éolienne, emplacement camping... x 0,4%). Le montant de la redevance est établi en euros constants.
Lors de l'établissement des titres de recettes, il sera procédé à l'actualisation en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE à la date de la délivrance de l'arrêté de permis de construire.
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 22/10/2010 sur les règles de construction parasismiques.
NB : Le pétitionnaire respectera les termes de l'arrêté préfectoral n° 3560/2005 du 07/10/2005 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage."

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :
- Adressé au Maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407 est disponible à la Mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;

- Installé sur le terrain pendant toute la durée du chantier un panneau supérieur à 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 de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à un architecte, les droits de recours des tiers. Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet :

  - Si le projet prévoit des constructions : la surface du plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol naturel,
  - Si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus,
  - Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs,
  - Si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir,
  - 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. 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 : le permis n'est définitif 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

- DUREE DE VALIDITE : Conformément au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, 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. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, 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.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

- 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.