MAIRIE DE LATOUR-BAS-ELNE

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Référence dossier : PC 066094 22 F0002/M01	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le : 10/02/2022 **Complétée le :**	
Pour :	Création d'une annexe
Sur un terrain sis à :	8 rue du Poumal Lotissement La Colline des Poètes 66200 LATOUR-BAS-ELNE
Cadastré :	AB 166

DESTINATAIRE

Monsieur Pascal BIGOT
5 rue Jean de la Fontaine
66750 SAINT-CYPRIEN

AUTRE DEMANDEUR

Madame FERLET Sandrine
5 rue Jean de la Fontaine
66750 SAINT-CYPRIEN

LE MAIRE DE LATOUR-BAS-ELNE

VU le permis de construire initial PC 06609422F0002 accordé le 27/04/2022,
VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R111-2,

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, 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 11/07/2019 relatif aux aléas et aux règles de gestion du risque inondation,

VU l'arrêté PA 06609414F0001 en date du 30/07/2014 approuvant le lotissement « LA COLLINE DES POETES »,
VU l'arrêté modificatif PA 06609414F0001/M01 en date du 30/12/2014,

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 13/02/2023,

VU le projet présenté consistant à la création d'une annexe contigüe à l'habitation,

VU la définition de l'Annexe du PLU qui précise qu'il s'agit « de locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions,

VU l'article 2-7 du règlement de lotissement relatif à l'implantation des constructions en limites séparatives,

CONSIDÉRANT que l'article susvisé précise que :

- *Les constructions y compris les garages doivent être implantées à l'intérieur des zones constructibles figurant au plan de composition, puis d'une manière définitive au plan d'implantation dressé après travaux par le géomètre de l'opération.*
- *Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L>H/2) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.*
- *Les constructions annexes autres que les garages de moins de 3.50 mètres de hauteur hors-tout, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres et que la surface construite n'excède pas 20 m². Elles ne doivent pas servir d'habitation.*

CONSIDÉRANT que le projet s'implante en limite séparative NORD-EST et en dehors des zones constructibles figurant sur le plan de vente alors que la distance de retrait minimum imposée par rapport aux limites séparatives est de 4 m.

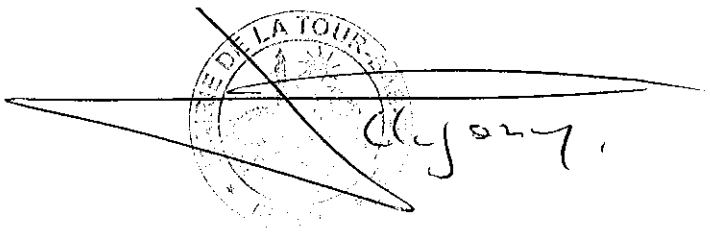
CONSIDÉRANT que la construction projetée étant contigüe à l'habitation, et développant une surface de 20 m² (5 x 4 m), ne peut être considérée comme une annexe car non distante de l'habitation, avec des dimensions peu réduites et donc ne peut pas joindre la limite séparative latérale NORD-EST.

ARRÊTE

Article Unique : Le permis de construire modificatif est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à LATOUR-BAS-ELNE, le mardi 28 mars 2023

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 28 mars 2023.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - 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).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr"