MAIRIE DE LATOUR-BAS-ELNE

CERTIFICAT D'URBANISME NÉGATIF

PRÉALABLE A LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Référence dossier : CUb 066094 23F0043	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le : 28/08/2023	
Pour :	Division foncière en vue d'une nouvelle construction
Sur un terrain sis à :	2 rue Edmond de Goncourt 66750 SAINT-CYPRIEN
Cadastré : **Superficie déclarée :**	AA 29 967 m²

DESTINATAIRE(S) :

Madame Bernadette DIVETAIN
2 rue Edmond de Goncourt
66750 SAINT-CYPRIEN

Autre demandeur :
/

Le Maire de la Ville de LATOUR-BAS-ELNE,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme en application des articles L 410-1 b), du code de l'urbanisme, relative, aux dispositions d'urbanisme, limitations administratives au droit de propriété et à liste des taxes et participations applicables à des terrains, des équipements publics existants ou prévus et à la possibilité de réaliser l'opération décrite.
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants, R.111-2, R.425-21. R.423-53.
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 le Porter à connaissance du préfet du 11/07/2019 - Aléas inondations.
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 15/11/2012.
Vu l'avis défavorable de la Commune du 31/08/2023.
Vu l'avis favorable avec observation d'ENEDIS du 01/09/2023, ci-joint.
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON du 12/09/2023, ci-joint.

Considérant que le projet vise la réalisation suivante :
Division de la parcelle AA 29 en vue d'une nouvelle construction (habitation) desservie par la rue de la Madeloc.

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UB du Plan local d'urbanisme.

Considérant que l'article UB7 du PLU « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » impose que « Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ».
Considérant que le plan de masse fourni à l'échelle 1/1000è montre une implantation à environ 2,00 mètres de la parcelle AA 30.
Considérant que cette implantation ne respecte pas le recul minimum de 4,00 m imposé par rapport à la limite séparative dans le cas où la construction ne la rejoint pas.

Considérant en conséquence que le projet ne respecte pas la règle du PLU relative à l'implantation en limite séparative.

Considérant que l'article UB 3 du PLU « Accès et voirie » impose que « Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée (...) ».

- **Considérant** que la limite Sud-Ouest de la parcelle AA 29 n'a pas d'accès direct sur la rue de la Madeloc, dont elle est séparée par un aménagement public composé d'un terre-plein à vocation d'espace vert et d'un éclairage public.

Considérant en conséquence que la parcelle à créer, qui peut être desservie, ne peut donc être construite, et que le projet ne respecte pas la règle du PLU relative à l'accès.

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée.

Article 2

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Eau potable

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte	Observations
Oui Non conforme	Cf. avis	Communauté de Communes Sud Roussillon		Cf. avis

Electricité

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte	Observations
Oui	Cf. avis	ENEDIS		Cf avis

Assainissement

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte	Observations
Oui Non conforme	Cf. avis	Communauté de Communes Sud Roussillon		Cf. avis

Voirie

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte	Observations
AA29 oui Parcelle future non		AA 29 Commune de SAINT-CYPRIEN Parcelle future : Cf avis du maire	/	

Article 3

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées par le présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques.

Article 4 : Nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain et autres

REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE

REGLEMENTATION APPLICABLE AU TERRAIN : PLAN LOCAL D'URBANISME

Le terrain est situé en zone UB, dans une commune dotée d'un 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, consultable sur le site internet de la Commune et en Mairie.

Article 5 : Nature des servitudes d'utilité publique applicable au terrain

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

/

Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé le 15/11/2012 :

- **Hors zone inondable.**

Porter à connaissance du Préfet :

- **Hors aléa.**

Toutefois, dans ces secteurs, des mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée par les projets doivent être mises en place dans ces secteurs, dans la proportion minimale de 100 litres par m² imperméabilisé.

Sont, en outre applicables les articles suivants d'ordre public du règlement national d'urbanisme (RNU) :

- R.111-2 du Code de l'urbanisme relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations ;
- R.111-4 du Code de l'urbanisme relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R111-15 du Code de l'urbanisme relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement ;
- R.111-21 du Code de l'urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et notamment à la protection des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 6 : Droit de préemption

Néant.

Les divisions parcellaires sont soumises à déclaration préalable sur la Commune.

Le projet se situe dans la zone de sismicité 3 qui correspond à un risque de sismicité modérée. Toute construction devra respecter les exigences de l'arrêté du 29 mai 1997 sur les règles de construction parasismiques.

La Commune est située dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Arrêté préfectoral n° 1011-01 en date du 27/03/2001.

La Commune est classée dans une zone à risque d'exposition au plomb. Arrêté préfectoral n° 3367/2001 en date du 22/10/2001.

Avis d'ENEDIS

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

Enedis Accueil Urbanisme

Commune de LATOUR BAS ELNE
Service urbanisme
Hôtel de ville
66200 LATOUR-BAS-ELNE

Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : ORIO Nolwenn

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel**

MONTPELLIER, le 01/09/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU06609423F0043 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	2, RUE EDMOND DE GONCOURT 66200 LATOUR-BAS-ELNE
Référence cadastrale :	Section AA , Parcelle n° 29
Nom du demandeur :	DIVETAIN BERNADETTE

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et dans ces conditions, aucune contribution financière[1] ne sera due par la CCU.
Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Nolwenn ORIO

[1] Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie

1/2

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7j/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.

Enedis Accueil Urbanisme
382 rue Raimon de Trencavel - Cedex 9
34926 MONTPELLIER

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 Paris La Défense Cedex
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement
Enedis-DirRAC-DOC-CU2.1 V.3.0

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

L'avis Enedis pour ce CU06609423F0043 vaut pour un raccordement à 12 kVA à cet emplacement à partir du poste « ARPAGE »

2/2

Enedis Accueil Urbanisme
382 rue Raimon de Trencavel - Cedex 9
34926 MONTPELLIER

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 Paris La Défense Cedex
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement
Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.

Avis de la Communauté de Communes Sud Roussillon

Sud Roussillon
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Saint-Cyprien, le 12 SEP. 2023

Hôtel de Ville
Service urbanisme
66200 LATOUR-BAS-ELNE

Affaire suivie par : Monsieur Stéphane POURE, Directeur Général des Services Techniques

Nos Réf. : TDP/SP/IS

Objet : Avis sollicité sur demande de Certificat d'Urbanisme

Vos Réf. : **CU 66 094 23 F 0043**
Demandeur : DIVETAIN Bernadette
Opération : Division du lot pour construction
2 rue Edmond de Goncourt
Reçu le : 01/09/2023

P.J. : - Prescriptions et observations particulières de la Communauté de Communes Sud Roussillon

Dans le cadre de l'instruction du Certificat d'Urbanisme référencé ci-dessus, vous avez sollicité l'avis de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

La Communauté de Communes Sud Roussillon émet **un avis favorable** sur ce dossier sous réserve que la réalisation respecte et tienne compte des prescriptions ci-jointes.

Le Président
Thierry DEL POSO
Maire de Saint-Cyprien
Conseiller Départemental

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES ORIENTALES
COMMUNAUTÉ DES COMMUNES SUD ROUSSILLON

Copie pour information Mairie de Saint-Cyprien

16, rue J. et J. Tharaud - CS 50034 - 66750 SAINT-CYPRIEN CEDEX - Tél. 04 68 37 30 60 - Fax : 04 68 37 32 89
Mail : info@sudroussillon.fr - Siret 246 600 282 00114

Dossier CU 66 094 23 F 0043
Demandeur : DIVETAIN Bernadette
Opération : Division du lot pour construction
2 rue Edmond de Goncourt
Reçu le : 01/09/2023

PRESCRIPTIONS ET OBSERVATIONS PARTICULIERES

EAU POTABLE

La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eau potable. (Parcelle 1)

Le branchement existant est non conforme à la règlementation en vigueur et doit être mis en conformité aux frais du pétitionnaire, selon les prescriptions du service des Eaux disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/vie pratique/guide de l'usager/contrats et règlements de l'eau (Parcelle 1)

Une demande de branchement doit être réalisée aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/vie pratique/guide de l'usager/contrats et règlements de l'eau sur la seconde parcelle avec un raccordement rue Madeloc (Parcelle 2).

Un seul branchement est accepté par parcelle. (Parcelles 1 et 2)

Individualisation des contrats d'eau potable : Dans le cas où le pétitionnaire envisage l'individualisation des contrats de fournitures d'eau potable, le pétitionnaire devra prendre en charge toutes les dispositions nécessaires pour assurer la desserte individuelle en eau potable de chaque unité de logements conformément au décret n°2003-405 du 28 avril 2003 relatif à l'individualisation des contrats de fournitures d'eau potable, au règlement de l'eau potable et au guide de l'individualisation disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/vie pratique/guide de l'usager/contrats et règlements de l'eau (Parcelles 1 et 2)

FORAGE DOMESTIQUE < 1 000 m³

Lorsque vous disposez d'un raccordement à l'eau potable et/ou l'eau brute, la réalisation d'un forage domestique n'est pas forcément intéressant. Le pétitionnaire peut prendre connaissance du guide internet suivant : www.nappes-roussillon.fr/IMG/pdf/guide_forage.pdf, pour juger de la pertinence d'un forage domestique.

Tout forage domestique doit être déclaré à la Communauté de Communes Sud Roussillon et être équipé d'un compteur. (Parcelles 1 et 2)

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eaux usées. (Parcelle 1)

Une demande de branchement doit être réalisée aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/vie pratique/guide de l'usager/contrats et règlements de l'eau sur la seconde parcelle avec un raccordement rue Madeloc (Parcelle 2).

Un seul branchement est accepté par parcelle. (Parcelles 1 et 2)

Le branchement existant est non conforme à la règlementation en vigueur et doit être mis en conformité aux frais du pétitionnaire, selon les prescriptions du service des Eaux. (Parcelle 1)

Il est rappelé au pétitionnaire que les réseaux publics de collecte sont de type séparatif et qu'à ce titre le pétitionnaire devra prendre les dispositions pour assurer la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales. (Parcelles 1 et 2)

Il est rappelé que le déversement des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau d'assainissement collectif. (Parcelles 1 et 2)

NOTA : Nous recommandons de 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 des 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 (séparateur hydrocarbures, dégraisseur/déshuileur). L'effluent rejeté devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

Le projet est assujetti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif). (Parcelle 2)

COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets se fera en porte à porte en limite du domaine public et accessible avec une benne à ordures ménagère de 19 tonnes.

Les containers doivent être sortis la veille des jours de collecte et rentrés après le ramassage effectué.

DIVERS

Tous 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 pas être déplacés (candélabres, coffrets, etc.) qu'aux frais exclusifs du pétitionnaire.

Il est rappelé au pétitionnaire l'interdiction de vidange des dépôts solides et liquides issues de la façade et/ou de leurs engins dans le réseau pluvial et/ou le réseau d'eaux usées. Il en est de même pour les bêtons et les mortiers.

Saint-Cyprien, le 12 SEP. 2023

Le Président
Thierry DEL POSO
Maire de Saint-Cyprien
Conseiller Départemental

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
COMMUNAUTE DES COMMUNES SUD ROUSSILLON

Les taxes et participations d'urbanisme

Régime des Taxes et Participations d'Urbanisme (Articles L.332-6 et suivants et L. 520-1 du Code de l'Urbanisme)

TAXES	*Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration préalable*

[x] **Taxe d'Aménagement**

Taux : **Part communale** **5 %**

Part départementale **2 %**

[x] **Redevance d'archéologie préventive** ***(lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive)***

[ ] **Versement pour dépassement du plafond légal de densité**

PARTICIPATIONS	*Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :* - *Par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux ;* - *Par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12*

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

[x] **Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)**

Participations préalablement instaurées par délibération

[x] Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) et de la PFAC « assimilés domestiques ».

[ ] Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (article L.332-6-1-2ème-b) Montant fixé à : ..... euros

[X] Participation au financement des voies nouvelles et réseaux (article L. 332-6-2ème-d)

Délibération générale du : **07/11/2001**

Délibération générale du : ...../...../.....

☐ Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9)
(une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)

LATOUR-BAS-ELNE, le jeudi 26 octobre 2023

Le Maire,
Monsieur François BONNEAU

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 26 octobre 2023.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (article R.421-5 du Code de justice administrative)

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

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme créé aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques.