MAIRIE LATOUR-BAS-ELNE	**DÉCISION D'OPPOSITION A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE** **prononcée par le Maire au nom de la Commune**

Référence dossier : N° DP 06609424F0012		**DESTINATAIRE(S) :** **SCI JF IMMO** **Monsieur Fabio DILORENZO** **4 Rue du Gargal** **66750 SAINT-CYPRIEN** **Autre demandeur :** **/**
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		
Dossier déposé le 07/02/2024 Complété le /		
Pour :	Régularisations : Changements de destination et régularisation de l'étage. Surface plancher m² : existante 487,40 – créée par changement de destination : 482,00 - supprimée 5,40 - supprimée par changement de destination : 482,00	
Sur un terrain sis à :	Lieu-dit Puig Ferrant 66200 LATOUR-BAS-ELNE	
Cadastré :	AA 545	

LE MAIRE DE LATOUR-BAS-ELNE,

VU la Déclaration Préalable susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/09/2017, mis à jour le 30/01/2018, modifié le 21/1 1/2019 et le 01/07/2021 et 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 11 0 2012320-0005 du 15 novembre 2012,
VU le porter à connaissance des aléas inondations du 1 1 juillet 2019,
Vu l'avis avec observation d'ENEDIS du 15/02/2024, ci-joint,
Vu l'avis avec prescriptions de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON du 21/02/2024, ci-joint.

Considérant que L'article UD 12 – « Stationnement des véhicules » du PLU impose que « Les zones de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations seront créées en dehors des voies publiques et seront obligatoirement aménagées sur les surfaces privatives ».

- Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire, il est exigé une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher. Pour les restaurants, une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Considérant que le projet vise l'aménagement de 482,00 m² de surface de plancher répartis comme suit :
- 112,90 m² de bureaux.
- 369,10 m² de commerce, dont 110,39 m² de salle de restaurant.

Il en résulte 4,51 places de stationnement exigibles pour les bureaux, 10,34 pour le commerce, 4,41 pour la salle de restaurant, soit un total de 19,26 stationnements.

Considérant les 35 stationnements proposés pour l'ensemble du projet, conjointement implanté sur les communes de SAINT-CYPRIEN et sur celle de LATOUR-BAS-ELNE.

Considérant que la partie du projet sise sur SAINT-CYPRIEN nécessite 25,61 stationnements.

Considérant que la réalisation globale du projet nécessite 44,87 stationnements, soit 10 de plus que le nombre total prévu.

Considérant en conséquence que le projet ne dispose pas des places de stationnement nécessaires.

- Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule, il sera créé une place de stationnement pour les vélos ».

Considérant que le projet ne prévoit aucune place de stationnement pour les vélos.

ARRÊTE

Article unique : Il est fait OPPOSITION aux travaux projetés dans la déclaration susvisée.

Fait à LATOUR-BAS-ELNE, le mardi 5 mars 2024

Le Maire,
François BONNEAU

MAIRIE DE LA TOUR-BAS-ELNE (66200)

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 5 mars 2024.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT -

- N. B. :
- Les réalisations devront par ailleurs être régularisées au titre de la législation sur les établissements recevant du public :
- Les aménagements intérieurs du bâtiment ou des parties du bâtiment concernées doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation complémentaire sur le fondement de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation. Cette autorisation doit être obtenue avant toute ouverture au public.
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent (le tribunal administratif de Montpellier, 6 rue Pitot à Montpellier) 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 décision 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"

Sud Roussillon
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Saint-Cyprien, le 21 FEV. 2024

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 Déclaration Préalable

Vos Réf. : **DP 66 094 24 F 0012**
Demandeur : SCI JF IMMO
Opération : Mise en conformité du bâtiment industriel existant par le changement de destination des locaux existants en restaurant, bureaux, et salle de musculation
1 rue du Gargal
Reçu le : 12/02/2024

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

Dans le cadre de l'instruction de la Déclaration Préalable référencée 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

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNAUTE 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
WWW.SUDROUSSILLON.FR

Dossier DP 66 094 24 F 0012
Demandeur : SCI JF IMMO
Opération : Mise en conformité du bâtiment industriel existant par le changement de destination des locaux existants en restaurant, bureaux, et salle de musculation
1 rue du Gargal
Reçu le : 12/02/2024

PRESCRIPTIONS ET OBSERVATIONS PARTICULIERES

EAU POTABLE

La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eau potable.

La construction devra obligatoirement être raccordée sur ce 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 disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/vie pratique/guide de l'usager/contrats et règlements de l'eau

Un seul branchement est accepté par parcelle.

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

DEFENSE INCENDIE

Les poteaux incendie doivent être accessibles afin de pouvoir être contrôlés ou utilisés de manière permanente par les pompiers. Les poteaux incendie doivent être situés en domaine public.

FORAGE DOMESTIQUE < 1 000 m³

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

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eaux usées.

La construction devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement.

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 disponibles sur le site sudroussillon.fr/vie pratique/guide de l'usager/contrats et règlements de l'eau

Un seul branchement est accepté par parcelle.

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.

Il est rappelé que le déversement des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

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.

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.

ZAE LAS HORTES

Les stationnements matérialisés au sol devront être conforme au permis.

Les éventuelles clôtures devront être réalisées après la bande des 5,50 m de servitude, et se conformer au règlement de la Communauté de Communes Sud Roussillon : clôtures en maille rigide de couleur blanche d'une hauteur de 2m maximum (y compris poteaux), en présentant une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut de 0,40m de hauteur maximum surmonté d'un grillage rigide de 1,60m maximum). Voir nuancier de la Communauté de Communes Sud Roussillon pour le coloris.

Aucun raccordement aux réseaux ni terrassement ne sont autorisés dans la bande des 5,50m de servitude (parkings privatifs réalisés par le lotisseur) ni sur la voie publique (chaussée réservoir), la parcelle étant desservie au-delà en réseaux secs et humides. De même, une rehausse éventuelle (pente d'accès) n'est pas possible sur cette bande de 5,50 m de servitude.

Les places de parking sur les parkings privatifs réalisés par le lotisseur sont acceptées mais ne seront pas matérialisées (servitude totale d'interdiction d'intervention).

L'accès notamment motorisé ne sera pas possible directement depuis la Voie du Moulin (il en sera de même pour tout portail et tout portillon).

Les raccordements du bâtiment devront respecter la viabilisation de la parcelle.
Pour les espaces verts divers, une distance minimum de plantation de 10 m (ou 5 m par rapport à la limite des parkings privatifs) par rapport à la voirie interne, de 5 m par rapport à la fondation béton et au rang de blocs pleins (trottoir côté voie du Moulin), et de 2 m minimum de part et d'autre des réseaux (ou le cas échéant de la distance règlementaire minimum imposée par les normes en vigueur) des différents distributeurs et gestionnaires, doit être respectée.

Rappel : La subdivision des lots est interdite.
Le nombre de places de stationnement des véhicules devra être respecté.
Avis architecte conseil obligatoire préalablement.
Aucun logement ni habitation ne sont admis sur la zone.
L'activité des locaux (y compris de l'étage) est à renseigner au préalable.

Saint-Cyprien, le 21 FEV. 2024

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

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNAUTE DES COMMUNES SUD ROUSSILLON