

 <b>MAIRIE DE LATOUR-BAS-ELNE</b>		<b>REFUS PARTIEL DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF</b> <b>délivré par le Maire au nom de la Commune</b>		
<b>Référence dossier : PC N° 066094 22 F0005-M01</b>		<b>DESTINATAIRE</b>  <b>Monsieur Gérard BUORS</b> <b>180 Costa de l'Esclouper</b> <b>64460 MONTANER</b>		
<b>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</b>				
Déposé le 27/02/2024 Complété le /				
<b>Pour :</b>	Travaux sur construction existante Surface plancher existante : 136 m <sup>2</sup>			
<b>Sur un terrain sis à :</b>	Chemin dels Horts 66200 LATOUR-BAS-ELNE			
<b>Cadastré :</b>	AE 76			

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

Vu le permis de construire accordé le 15/11/2022,  
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, R.442-1 et suivants, R.421-18 et suivants, R.111-2,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/09/2017, mis à jour le 30/01/2018, modifié les 13/02/2019 et 01/07/2021,  
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations approuvé le 15/11/2012,  
Vu le Porter à connaissance du préfet du 11/07/2019 - Aléas inondations,  
Vu les délibérations du Conseil municipal du 06/11/2003 instaurant sur le Chemin dels Horts d'une part la participation pour voirie et réseaux et d'autre part le plan d'alignement en vue de son élargissement,  
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON du 04/03/2024, ci-joint,

**CONSIDÉRANT** que le terrain d'assiette du projet est situé en zone d'aléa moyen au PPRI (hauteur d'eau comprise entre 0,50 m et inférieure à 1 m, et une vitesse d'écoulement inférieure à 0,5 m/s).

**CONSIDÉRANT** que les études d'aléas inondations menées par l'Etat et traduites dans le porter à connaissance des aléas inondation transmis à la commune par courrier du préfet le 11/07/2019, situent le terrain d'assiette du projet en zone inondable d'aléa fort, avec des hauteurs d'eau comprises entre 0,50 m et 1 m et une vitesse d'écoulement strictement inférieure à 0.50 m/s.

**CONSIDÉRANT** que ce porter à connaissance indique qu'au vu des risques encourus, les constructions en zone inondable doivent assurer la neutralité hydraulique des aménagements.

**CONSIDÉRANT** que le projet consiste à réduire les dimensions des ouvertures d'écoulement des eaux (2 de 2 m x 1,20 m et 1 de 2,30 m x 1,20 m en façade Est et 1 de 2 m x 1,20 m en façade Ouest) à des passages de 0,20 m x 0,50 m au nombre de 19 en façade Est et 8 en façade Ouest.

**CONSIDÉRANT** 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* ».

**CONSIDÉRANT** que le projet, en concourant à limiter la circulation de l'eau dans cette zone inondable d'aléa fort, est susceptible d'accroître la vulnérabilité du bâti et le risque encouru par les personnes et les biens et d'impacter le champ d'expansion et de libre écoulement des eaux.

**Considérant en conséquence que la sécurité des personnes et la préservation des biens ne sont pas assurées et que le projet est susceptible de porter atteinte à la sécurité et/ou à la salubrité publique,**

**Il est formulé une opposition au projet au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.**

## ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire modificatif est **refusé** en ce qui concerne :

- La modification des ouvertures destinées à assurer l'écoulement des eaux.

Article 2 : Le permis de construire modificatif est **accordé** en ce qui concerne :

- La modification de l'emplacement de la clôture sur voie.
- La modification de la couleur de la façade (enduit gris clair).
- La modification des garde-corps sur les façades latérales et arrière.
- La suppression du portillon.
- La modification de l'aménagement extérieur avec la création d'un bassin d'agrément.
- La modification des brise-soleil.
- La modification du portail.

Article 3 : Les prescriptions édictées dans le permis de construire d'origine sont intégralement maintenues et seront rigoureusement respectées.

Article 4 : Le pétitionnaire s'engage à respecter l'arrête préfectoral du 7 octobre 2005 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage dans le Département des Pyrénées-Orientales.

Article 5 : La durée de validité du permis de construire d'origine n'est pas modifiée.

Article 6 : La Directrice générale des Services de la Commune est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à LATOUR BAS ELNE, le mardi 16 avril 2024

Le Maire,  
Monsieur François BONNEAU



En ce qui concerne le refus :

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 le 16/04/2024.

### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT -

- 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](http://www.telerecours.fr)"

### En ce qui concerne l'accord :

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 16/04/2024.

**NB : La réalisation du projet pourra donner lieu à 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 types stationnement, piscine, éolienne, emplacement camping... X 0,4%). Le montant de la redevance est établi en euros constants.**

**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 deux exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier ; le modèle de déclaration CERFA n°13407.03 ci-joint est aussi disponible en mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

- A la fin des travaux, ne pas oublier d'adresser au Maire la « Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux CERFA n° 13408.05 ci-jointe, également disponible en mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

- Installé sur le terrain pendant toute la durée du chantier 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 et le nom de l'architecte auteur du projet. 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. 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 à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme 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, 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'enselement, 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](http://www.telerecours.fr)"

Avis de la CCSR :



Saint-Cyprien, le 04 MARS 2024

Hôtel de Ville  
Service urbanisme  
66200 LATOUR-BAS-ELNE

**Affaire suivie par :** Monsieur Nicolas BATAILLE, Ingénieur Eau et Assainissement

**Nos Réf. :** TDP/NB/IS

**Objet :** Avis sollicité sur demande de Permis de Construire

**Vos Réf. :** PC 66 094 22 F 0005 / M01

**Demandeur :** BUORS Gérard

**Opération :** Modification clôture, enduit, gardes corps, aménagement extérieur

Chemin dels horts – AE 76

**Reçu le :** 27/02/2024

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

Dans le cadre de l'instruction du Permis de Construire 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

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](http://WWW.SUDROUSSILLON.FR)

Dossier PC 66 094 22 F 0005/M01  
Demandeur : BUORS Gérard  
Opération : Modification clôture, enduit, gardes corps,  
aménagement extérieur  
Chemin dels horts – AE 76  
Reçu le : 27/02/2024

#### **PRESCRIPTIONS ET OBSERVATIONS PARTICULIERES**

##### **EAU POTABLE**

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

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](http://www.sudroussillon.fr/vie-pratique/guide-de-l-usager/contrats-et-reglements-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](http://www.sudroussillon.fr/vie-pratique/guide-de-l-usager/contrats-et-reglements-de-l-eau)

##### **FORAGE DOMESTIQUE < 1 000 m<sup>3</sup>**

Lorsque vous disposerez 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](http://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.

##### **ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

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

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](http://www.sudroussillon.fr/vie-pratique/guide-de-l-usager/contrats-et-reglements-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 siphonoïde, 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 assujéti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif), pour un montant de 2 000 €.

#### **AMENAGEMENT-VOIRIE**

L'aménagement des accès doit respecter un recul de 5 mètres libre de toute occupation et de tout aménagement par rapport à la limite du domaine privé/public pour permettre aux véhicules des pétitionnaires d'accéder directement à la parcelle et de ne pas attendre sur la chaussée même un court instant.

L'ensemble des travaux projetés sur domaine public doivent faire l'objet d'un dossier d'études à valider par les services techniques de la Communauté de Communes Sud Roussillon. Ce dossier devra comprendre des plans au 1/200<sup>e</sup>, des coupes et profils en travers type avec les côtes existantes et les côtes projetées, une note explicative avec la description des modalités techniques d'exécution des travaux et la liste des matériaux proposés.

Le choix des entreprises intervenantes appartient au maître d'ouvrage mais devra être approuvé par les services techniques (entreprise agréée par Sud Roussillon). Le respect de toutes les normes et législations en matière de code de la route, code de l'environnement, normes hydrauliques, normes d'accessibilité, etc.. devront être respectées.

Le pétitionnaire doit respecter le règlement de voirie et ses annexes disponibles sur le site <https://www.sudroussillon.fr/vivre-a-sud-roussillon/cadre-de-vie>.

#### **ORDURES MENAGERES**

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 bétons et les mortiers.

Saint-Cyprien, le 04 MARS 2024

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

