

 MAIRIE DE LATOUR-BAS-ELNE		PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE		
Référence dossier : PC 066094 2600002		DESTINATAIRE Monsieur BERRET Frédéric 30 rue Georges de la Tour 66750 SAINT-CYPRIEN		
DESCRIPTION DE LA DEMANDE				
Demande déposée le : 01/06/2026 Complétée le : 23/07/2026				
Pour :	Nouvelle construction Surface plancher créée:86.18 m² Logement créé : 1			
Sur un terrain sis à :	26 rue Gisèle Bellsolà 66200 LATOUR-BAS-ELNE			
Cadastrés	AD 804-827 - 313			
Destination	Habitation			

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, 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, sa modification simplifiée le 01/07/2021, ses mises à jour les 08/09/2022 et 27/08/2024,

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 municipal n° 48D/2026 en date du 23/03/2026 donnant délégation de fonction et de signature pour l'urbanisme à M. Julien LLUGANY, Adjoint au Maire,

VU l'avis favorable sous réserve de prescriptions de la Communauté de Communes Sud Roussillon en date du 04/06/2026,

VU l'accord favorable tacite d'Enedis en date du 02/07/2026,

Le projet porte sur la construction d'une maison individuelle de plain-pied comprenant un logement, la création de trois places de stationnement non closes, ainsi que l'édification de clôtures.

CONSIDÉRANT l'article R111-2 du code 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 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,

CONSIDÉRANT le terrain d'assiette du projet qui se situe hors zone inondable du porter à connaissance du risque d'inondation et hors zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

Cependant, les nouveaux aménagements, y compris hors zone inondable, doivent compenser l'imperméabilisation des sols qu'ils génèrent afin de ne pas aggraver le risque à l'aval,

Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé, doivent être réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble soit à la parcelle, même si le projet ne relève pas d'une procédure au titre du code de l'environnement. Pour réaliser ses mesures compensatoires, il conviendra de chercher à favoriser les solutions de gestion intégrée (ou dites alternatives) et l'infiltration à la parcelle,

CONSIDÉRANT que pour neutraliser le risque inondation au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, le Maire considère qu'il est nécessaire d'assortir la décision de prescriptions ;

CONSIDÉRANT que la prescription qui paraît adaptée à la prise en compte et à la neutralisation du risque connu consiste à **compenser l'imperméabilisation générée par le projet à raison de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé.**

ARRÊTE

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

- **Le pétitionnaire est tenu de mettre en oeuvre des mesures compensatoires destinées à assurer la compensation de l'imperméabilisation générée par le projet.**
Ces mesures devront garantir une capacité de rétention des eaux pluviales d'au moins 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisé.
- **L'emploi de teintes vives, de couleurs primaires, ou de teintes à caractère criard est interdit pour le traitement des façades, des ouvertures, des fermetures, des menuiseries et des ouvrages de ferronnerie.**

Les prescriptions émises par les services consultés (cf. les avis ci-annexés) seront intégralement respectées :

- **Avis de la CCSR**

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-dessous :

EAU POTABLE

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

FORAGE DOMESTIQUE

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.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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 siphon, 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.

Le projet est assujéti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif).

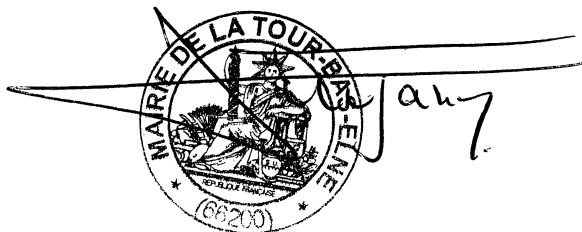
DIVERS

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

Article 2 : La Directrice Générale des Services de la Commune est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à LATOUR-BAS-ELNE, le lundi 7 septembre 2026

Par délégation du Maire,
Monsieur Julien LLUGANY
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 07/09/2026.

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 deux exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA 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 en deux exemplaires la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux 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 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 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 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 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage sur le terrain.

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

Saint-Cyprien, le **4 JUIN 2026**

Hôtel de Ville
Service urbanisme
66750 SAINT-CYPRIEN

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

Nos Réf. : TDP/SP/IS

Objet : Avis sollicité sur demande de Permis de Construire

Vos Réf. : PC 66 171 26 0 0016
Demandeur : CLUZEAU Véronique
Opération : Transformation d'une grange en appartement
6 rue Emile Verhaeren – AO 635
Reçu le : 22/05/2026

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 projet est assujéti à la PFAC (Participation
Financière d'Assainissement Collectif), pour un
montant de **2 300,00 €**

Le Président
Thierry DEL POSO



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

WWW.SUDROUSSILLON.FR

Saint-Cyprien, le - 4 JUIN 2026

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 Permis de Construire

Vos Réf. : PC 66 094 26 0 0002
Demandeur : BERRET Frédéric
Opération : Construction d'une maison individuelle
2 rue Gisèle Bellsolà
Reçu le : 02/06/2026

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 projet est assujéti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif), pour un montant de **2 300,00 €**

Le Président
Thierry DEL POSO



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

WWW.SUDROUSSILLON.FR

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.

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.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

La construction devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement.

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 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.

Le projet est assujéti à la PFAc (Participation Financière d'Assainissement Collectif), pour un montant de 2 300€.

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

Saint-Cyprien, le - 4 JUIN 2026

Le Président
Thierry DEL POSO

