MAIRIE DE LATOUR-BAS-ELNE

PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Référence dossier : PC 066094 2600004	**DESTINATAIRE** Madame BONNEAU Jacqueline 19 bis rue Saint-Exupéry 66410 VILLELONGUE-DE-LA-SALANQUE
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le : 23/07/2026 **Complétée le :** 02/09/2026-26/10/2026-29/10/2026	
Pour :	Nouvelle construction **Surface plancher créée :120.61m²** Logement créé : 1
Sur un terrain sis à :	23 rue des Jasmins - Lot 69 - Lotissement Domaine des Plantes 66200 LATOUR-BAS-ELNE
Cadastré :	AB 336
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 27/05/2024,

VU le permis d'aménager n°PA06609424F0003 accordé le 19/08/2025,

VU l'arrêté de transfert n°PA06609424F0003T02 en date du 11/09/2025,

VU l'arrêté du 05/03/2026 autorisant la vente des lots avant l'exécution des travaux prescrits par le permis d'aménager, en application de l'article R.442-13b du code de l'urbanisme.

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 la délibération du Conseil Municipal n°74/2026 portant sur la désignation d'un membre du Conseil Municipal pour statuer sur la demande de permis de construire n° PC 660942600004, en application de l'article L.422-7 du code de l'urbanisme,

VU l'avis favorable sous réserve de prescriptions de la Communauté de Communes Sud Roussillon en date du 24/08/2026,

VU l'accord favorable tacite d'Enedis en date du 25/08/2026,

Le projet porte sur la construction d'une maison d'habitation.
La parcelle, assiette du projet, 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.

ARRÊTE

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

Aucun affouillement ni exhaussement n'est autorisé à l'exception des travaux relevant de l'hydraulique.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques du terrain et à la nature de l'opération. La réalisation et la prise en charge de ces dispositifs incombent exclusivement au propriétaire.
Les constructions devront intégrer un système de récupération des eaux pluviales issues des toitures (citerne, et/ou cuves). Ces citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront de préférence enterrées ou seront installées de la manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect) ou masquées par un écran naturel de végétation, volume minimum 300 litres.
Les clôtures devront respecter en tous points les prescriptions du réglement du lotissement, notamment relatives à leur aspect, leurs dimensions et la nature des matériaux utilisés.
La hauteur totale en bordure des voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1.80m.
Les toitures en tuiles devront présenter un débord maximal de 30cm en dehors de l'emprise de constructibilité. **Les sous-faces devront être traitées avec tous matériaux à l'exception de lambris bois et de panneaux bois à l'aspect naturel.**

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 conditions que soient effectués les éléments ci-dessous :

- Epreuve du réseau AEP du lotissement
- Conformité des analyses bactériologiques
- ITT du réseau EU du lotissement
- Acquittement des charges d'individualisation horizontale
- Le lotisseur doit remplir les conditions d'alimentation générale du lotissement en AEP

EAU POTABLE

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

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 https://sudroussillon.fr

Aucun raccordement ne pourra être effectué par une entité autre que la Communauté de Communes Sud Roussillon ou une entreprise expressément désignée par celle-ci.

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 fourniture 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 2003-405 du 28 avril 2003 relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau potable, au règlement de l'eau potable et au guide de l'individualisation disponibles sur le site https://sudroussillon.fr

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 est déjà raccordée au réseau public d'eaux usées.

La construction devra obligatoirement être raccordée sur le 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 https://sudroussillon.fr

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Il est rappelé au pétitionnaire que les réseaux publics de collecte étant 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.

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 siphoïde, 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.

En cas d'activités techniques, 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.

AMENAGEMENT-VOIRIE

Aucun débouché (portail, portillon) ne peut être réalisé sur la façade Est du projet.

COLLECTE DES DECHETS

La collecte de tous les déchets se fera en apport collectif volontaire (et non pas en porte à porte), accessible avec une benne à ordures ménagères de 32 tonnes.

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.

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.

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

Fait à LATOUR-BAS-ELNE, le vendredi 30 octobre 2026

La Conseillère Municipale,
Madame Sophie ALCARAZ

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 30/10/2026

NB : la réalisation du projet pourra donner lieu à versement de la Taxe d'Aménagement (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.
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."

- 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

Sud Roussillon
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Saint-Cyprien, le 24 AOUT 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 0004**
Demandeur : BONNEAU Jacqueline
Opération : Construction d'une maison individuelle
Lotissement « Domaine des Plantes » - Lot 59 – AB 336
Reçu le : 24/07/2026

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 Président
Thierry DEL POSO

DEPARTEMENT PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNAUTE DES COMMUNES SUD ROUSSILLON

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

Dossier PC 66 094 26 0 0004
Demandeur : BONNEAU Jacqueline
Opération : Construction d'une maison individuelle
Lotissement « Domaine des Plantes » - Lot 59 – AB 336
Reçu le : 24/07/2026

PRESCRIPTIONS ET OBSERVATIONS PARTICULIERES

OBSERVATIONS LIMINAIRES

Avis favorable sous conditions que soient effectués les éléments ci-dessous :

- Epreuve du réseau AEP du lotissement
- Conformité des analyses bactériologiques
- ITT du réseau EU du lotissement
- Acquittement des charges d'individualisation horizontale
- Le lotisseur doit remplir les conditions d'alimentation générale du lotissement en AEP

EAU POTABLE

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

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.

(https://sudroussillon.fr/wp-content/uploads/2023/04/Rglement_eau_potable_Sud_Roussillon.pdf)

Aucun raccordement ne pourra être réalisé par une entité autre que la Communauté de Communes Sud Roussillon ou entreprise désignée par la Communauté de Communes Sud Roussillon.

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.

(https://sudroussillon.fr/wp-content/uploads/2023/04/Rglement_eau_potable_Sud_Roussillon.pdf)

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.

(https://sudroussillon.fr/wp-content/uploads/2023/04/Reglement_eau_potable_Sud_Roussillon.pdf)

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.

AMENAGEMENT-VOIRIE

Aucun débouché (portail, portillon, ...) ne peut être réalisé sur la façade est du projet

COLLECTE DES DECHETS

La collecte de tous les déchets se fera en apport collectif volontaire (et non pas en porte à porte), accessible avec une benne à ordures ménagère de 32 tonnes.

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.

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 24 AOUT 2026

Le Président
Thierry DEL POSO

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNAUTE DES COMMUNES SUD ROUSSILLON