MAIRIE DE LATOUR-BAS-ELNE

PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Référence dossier : PC 66094 23 F0004

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 09/05/2023
Complétée le : 30/06/2023

Pour :	Nouvelle construction : résidence services séniors de 120 unités de logement et d'une maison médicale
Sur un terrain sis à :	AVENUE DE SAINT-CYPRIEN MAS L'OLIVETTE 66200 LATOUR-BAS-ELNE
Cadastré :	AB 63
Destination :	Habitation – Commerce - Service public ou d'intérêt collectif

SURFACE PLANCHER :
Existante : **124,00 m²**
Supprimée : **124,00 m²**
Créée : **7919,00 m²**

- Habitation : 6462 m²
- Commerce : 1242 m²
- Service public ou d'intérêt collectif : 215 m²

DESTINATAIRE

SNC IP1R
représentée par
Monsieur PARRA-BRUGUIERE Daniel
19 Espace Méditerranée
66000 PERPIGNAN

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,

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, 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 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'avis favorable sous réserve de la Communauté de Communes Sud Roussillon en date du 12/09/2023,
VU l'avis d'Enedis en date du 26/05/2023,
VU l'avis réservé de la Direction des Infrastructures et Déplacements (gestionnaire routier) en date du 22/09/2023,
VU l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 07/11/2023,
VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours en date du 03/11/2023,
VU l'avis favorable sous réserve de l'Agence Régionale de Santé Occitanie en date du 05/10/2023,

ARRÊTE

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

- Le terrain d'assiette du projet est situé en dehors de toute zone d'aléa au PPRI.
  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 dehors des zones inondables.

Une autorisation complémentaire au titre de l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment de la Maison Médicale avant son ouverture au public.

Les prescriptions et observations particulières émises par les services consultés devront être strictement respectées :

Avis de la Communauté de Communes Sud Roussillon

EAU POTABLE

La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eau potable. Le branchement existant est sous dimensionné et doit être augmenté aux frais du pétitionnaire, selon tes prescriptions du service des Eaux disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/viepratique/guidedel'usager/contrats et règlements de l'eau.
Une modification du branchement est nécessaire, elle sera 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.

Un compteur général exclusivement pour la résidence doit être mis en place en limite du domaine public et privé.
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 11 ° 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

Le nombre et l'emplacement des éventuels poteaux incendie devront être soumis au Service Départemental d'incendie et de Secours.
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

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/guideforage.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.
Une modification du branchement est nécessaire, elle sera réalisée 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
Un seul branchement est accepté par parcelle.

Le branchement existant est sous dimensionné et doit être augmenté aux frais du pétitionnaire, selon les prescriptions du service des Eaux.
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.

Le projet est assujetti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif), pour un montant de 126 098,28 €.

AMENAGEMENT-VOIRIE

Aucun débouché (portail, portillon, ...) ne peut être réalisé sur la voie douce à l'ouest du projet.

Compte tenu de l'accroissement de trafic sur le rond-point, le permis doit être soumis au Conseil Départemental 66.

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, en limite de projet (domaine privé/public).

Le pétitionnaire prendra en charge l'implantation et la création des dispositifs nécessaires à la collecte selon les préconisations du pôle déchets de sud Roussillon au préalable.
Le pétitionnaire devra assurer la fourniture et la mise en place de contenants :

- 1 colonne aérienne d'une capacité d'environ 4 000 l chacune en ordures ménagères (gris)
- 2 colonnes aériennes d'une capacité d'environ 4 000 l chacune en tri sélectif (jaune)
- 1 colonne aérienne d'une capacité d'environ 3 000 l chacune en verre (vert)
- 1 colonne aérienne d'une capacité d'environ 2 000 l chacune en bio déchets (orange)

Les équipements et leurs emplacements devront être définis selon les préconisations du pôle déchets de sud Roussillon au préalable.

Le pétitionnaire devra assurer la fourniture de sondes communicantes à intégrer dans ces colonnes.

☒ ORDURES MENAGERES	☒ VERRE	☒ BIO DECHETS
☒ TRI SELECTIF	☒ CARTON	

Ces équipements devront être définis en collaboration avec le service de collecte de la Communauté de Communes Sud Roussillon.
L'entretien du point d'apport volontaire reste à la charge du pétitionnaire.

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.

Restaurant :

Etablissement de 5 éme catégorie ne comportant pas de locaux à sommeil pour lequel le maître d'ouvrage doit s'engager à respecter les dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990.
S'assurer que les matériaux, éléments de construction et installations techniques répondent aux exigences du règlement de sécurité. A cet effet, les procès-verbaux de classement au feu des matériaux et éléments de construction ainsi que les rapports de vérifications techniques devront être présentés à la commission de 'sécurité dans le cas où le maire de la commune solliciterait un contrôle (Art. R 123-14 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Les travaux seront réalisés conformément aux plans et descriptif sommaire présenté.
Sont soumis à l'obligation de détenir un défibrillateur automatisé externe, les établissements recevant du public qui relèvent :

1- Des catégories I à 4 mentionnées à l'article (Arrêté du 7 août 2019) « R. 12319 » du code de la construction et de l'habitation ;

2- Et parmi ceux relevant de la catégorie 5 :

a) Les structures d'accueil pour personnes âgées ;
b) Les structures d'accueil pour personnes handicapées ;
c) Les établissements de soins ;
d) Les gares ;
e) Les hôtels-restaurants d'altitude ;
f) Les refuges de montagne ;
g) Les établissements sportifs clos et couverts ainsi que les salles polyvalentes sportives.

Le défibrillateur automatisé externe est installé dans un emplacement visible du public et en permanence facile d'accès. Un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé des collectivités territoriales en prévoit la signalétique, notamment les dispositions graphiques d'information et de localisation, les conditions d'accès permanent et les modalités d'installation de nature à en assurer la protection (art. RI57.2).
Lorsque plusieurs établissements recevant du public, mentionnés à l'article R. 157-1 du code de la construction et de l'habitation, sont situés soit sur un même site géographique soit sont placés sous une direction commune au sens de l'article (Arrêté du 7 août 2019) « R. 143-21 » du même code, le défibrillateur automatisé externe peut être mis en commun (art. RI57-3).

Le propriétaire du défibrillateur veille à la mise en œuvre de la maintenance du défibrillateur et de ses accessoires et des contrôles de qualité prévus pour les dispositifs médicaux qu'il exploite. La maintenance est réalisée soit par le fabricant ou sous sa responsabilité, soit par un fournisseur de tierce maintenance, soit, si le propriétaire n'est pas l'exploitant, par l'exploitant lui-même conformément aux dispositions de l'article R. 5212-25 du code de la santé publique (art. RI 57-4).

Concevoir les installations destinées à assurer l'extraction mécanique de l'air vicié des locaux à pollution spécifique (système de ventilation courante ou inversée, simple ou double flux) de manière à éviter la propagation du feu et des fumées à l'extérieur du local où le feu a pris naissance (Art. PE 23§ 1).
Les systèmes de ventilation mécanique contrôlée (VMC) assurent, sans recyclage, l'extraction mécanique de l'air vicié dans les locaux à pollution spécifique (salles d'eau, w.-c., offices...) avec des bouches à forte perte de charge. L'amenée d'air neuf, naturelle ou mécanique, est réalisée dans les locaux à pollution non spécifique.
Les systèmes dans lesquels les débits d'extraction sont limités à 200 mètres cubes/heure par local sont des systèmes à simple flux.
Les systèmes dans lesquels les débits de soufflage et d'extraction sont limités chacun à cent mètres cubes par heure par local sont des systèmes à double flux.

Réaliser les conduits de ventilation en matériaux classés M0 (Art. PE 23§2).

Placer dans le cas des installations de ventilation mécanique inversés dont l'air circule du haut vers le bas, les ventilateurs d'extraction dans des locaux satisfaisant aux conditions suivantes (Art. PE 23§3). :

- le plancher haut et les parois du local doivent avoir un degré coupe-feu I heure ;
- la porte doit être coupe-feu de degré 1/2 heure avec ferme-porte.

Réaliser les installations électriques conformément à la norme NFC 15-100 (Art. PE 24§1).

Interdire l'emploi de fiches multiples (Art. PE 24§1).

Adapter le nombre de prises de courant à l'utilisation afin de limiter l'emploi de socles mobiles. Les prises de courant doivent être disposées de manière que les canalisations mobiles aient une longueur aussi réduite que possible et ne soient pas susceptibles de faire obstacle à la circulation des personnes (Art. PE 24§1).

S'assurer que de blocs autonomes soient conformes aux normes de la série NF C 71-800 et admis à la marque NF AEAS ou faire l'objet de toute autre certification de qualité en vigueur dans un Etat membre de la Communauté économique européenne. Cette certification devra alors présenter des garanties équivalentes à celles de la marque NF AEAS, notamment en ce qui concerne l'intervention d'une tierce partie indépendante et les performances prévues dans les normes correspondantes (Art. PE 24§2).

Etablir les installations électriques des locaux à risques particuliers tels que définis à l'article PE 9, à l'exclusion des locaux renfermant des matériels électriques dont l'accès est réservé à des personnes qualifiées chargées de l'entretien et de la surveillance de ces matériels (Art. PE 24§3).

Etablir les installations électriques des grandes cuisines telles que définies à l'article PE 15§3, et des îlots de cuisson tels que définis à l'article PE 18, dans les conditions requises par la norme NF C 15-100 pour les locaux présentant des risques d'incendie (condition d'influence externe BE2) (Art. PE 24§3).

Veiller à ce qu'un membre du personnel ou un responsable au moins soit présent en permanence lorsque l'établissement est ouvert au public.

S'assurer que l'équipement d'alarme de type 4 réponde aux modalités définies ci-dessous (Art. PE 27§ 2) .

b) Le signal sonore d'alarme générale ne doit pas permettre la confusion avec d'autres signalisations utilisées dans l'établissement. Il doit être audible de tout point du bâtiment pendant le temps nécessaire à l'évacuation ;

c) Le personnel de l'établissement doit être informé de la caractéristique du signal sonore d'alarme générale. Cette information peut être complétée par des exercices périodiques d'évacuation ;

d) Le choix du matériel d'alarme est laissé à l'initiative de l'exploitant qui devra s'assurer de son efficacité ;

e) Le système d'alarme doit être maintenu en bon état de fonctionnement.

Afficher bien en vue des consignes précises, devant indiquer (Art. PE 27§4) :

- le numéro d'appel des sapeurs-pompiers ;
- l'adresse du centre de secours le plus proche ;
- les dispositions immédiates à prendre en cas de sinistre.

Instruire le personnel sur les conduites à tenir en cas d'incendie et les entraîner à la manœuvre des moyens de secours (Art. PE 27§5).

Implanter dans les établissements en étage ou en sous-sol, un plan schématique, sous forme d'une pancarte inaltérable, doit être apposé à l'entrée, pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers. Ce plan dit plan d'intervention doit représenter au minimum le sous-sol, le rez-de-chaussée, chaque étage ou l'étage courant de l'établissement (Art. PE 27§6).

Faire figurer, sur les plans schématiques, outre les dégagements et les cloisonnements principaux, l'emplacement (Art. PE 27§6) :

- des divers locaux techniques et autres locaux à risques particuliers ;
- des dispositifs et commandes de sécurité ;
- des organes de coupure des fluides ;
- des organes de coupure des sources d'énergie
- des moyens d'extinction fixes et d'alarme.

Réaliser, ou faire réaliser, par des techniciens compétents en cours d'exploitation, les opérations d'entretien et de vérification des installations et des équipements techniques de l'établissement (chauffage, éclairage, installations électriques, appareils de cuisson, (Arrêté du 10 octobre 2005) « circuits d'extraction de l'air vicié, des buées et des graisses des grandes cuisines, ascenseurs, moyens de secours, etc.) (Art. PE 4§2).

Résidence services seniors les Olivettes

ERP de classe I — Superficie < ou = 1000 m² (cf. guide D9) :
Besoins en eau exigibles : 60m³/h
Assurer, à moins qu'elle n'existe déjà, la défense extérieure contre l'incendie par un poteau de 100 mm normalisé (NFS 61-213 et NFS 62.200) assurant un débit minimum de 10001/mn, sous une pression dynamique de I bar, implanté à une distance maximale de 150m de l'entrée principale de l'établissement. En outre, ce poteau d'incendie doit être implanté en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5m de celle-ci. Il doit être réceptionné en présence d'un représentant du Service Départemental d'Incendie et de Secours, dès sa mise en eau.

Enfin, s'assurer que les hydrants assurant la défense extérieure contre l'incendie :
- répondent à l'arrêté n° PREF-SIDPC-2022-256-001 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ;
- que ces derniers figurent bien dans l'arrêté municipal fixant la liste des hydrants de la commune, lequel devra être transmis au SDIS.

De plus il est rappelé qu'afin de palier toute carence de point d'eau d'incendie ou d'accessibilité par la mise en œuvre de moyens supplémentaires, le SDIS demande aux maires et aux exploitants d'établissement de l'informer en cas de :
- Indisponibilité de point d'eau d'incendie ;
- Coupure réseau
- Problème d'accessibilité

Le maire ou l'exploitant devra notifier sans délai, au SDIS66, **deci@sdis66.fr, toute indisponibilité d'un point d'eau d'incendie.**

DEUXIEME FAMILLE
La construction projetée doit respecter les dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des immeubles d'habitation, et notamment celles visant les habitations de la deuxième famille.

Se référer aux caractéristiques techniques définies au titre IV, chapitre Ier, II et III en ce qui concerne l'aménagement des conduits et gaines.

S'assurer que les portes d'accès aux caves/local vélos ne comportent aucun dispositif de condamnation sauf dans le cas où elles sont ouvrables sans clé depuis l'intérieur (art. 10).

Réaliser :
- les installations électriques conformément aux dispositions des normes NFC 14.100 et NFC 15.100.
- les installations de gaz ou d'hydrocarbures liquéfiés conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 2 août 1977.
- les installations destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 23 Juin 1978.

Afficher bien en évidence, dans le hall d'entrée et près de l'accès de l'escalier :
- les consignes à respecter en cas d'incendie ;
- le plan du rez-de-chaussée.

Assurer l'entretien de toutes les installations concourant à la sécurité (alarme, fonctionnement des portes coupe-feu et ferme-portes, dispositifs de manœuvre des ouvertures en partie haute des escaliers...) et justifier de cet entretien par la tenue d'un registre de sécurité.

Faire procéder, au moins une fois par an, à la vérification de ces équipements par un organisme ou un technicien compétent, choisis par le propriétaire.
Chapitre II article 69 : installer :

- Un téléphone relié au réseau public afin de permettre l'aller des secours ;
- Une alarme de type 4 (DM et alarme sonore à chaque niveau)

Equiper chaque logement d'au moins un détecteur de fumée normalisé (norme NF EN 14604). L'installation incombe au propriétaire du logement. (Loi 11 °2014-366 du 24/03/2014))

Cabinet médical

Etablissement de 5 ème catégorie ne comportant pas de locaux à sommeil pour lequel le maître d'ouvrage doit s'engager à respecter les dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990.

S'assurer que les matériaux, éléments de construction et installations techniques répondent aux exigences du règlement de sécurité. A cet effet, les procès-verbaux de classement au feu des matériaux et éléments de construction ainsi que les rapports de vérifications techniques devront être présentés à la commission de sécurité dans le cas où le maire de la commune solliciterait un contrôle (Art. R 123-14 du Code de la Construction et de l'Habitation).
Les travaux seront réalisés conformément aux plans et descriptif sommaire présenté.
Afin de valider les aménagements du cabinet médical, faire parvenir au secrétariat de la commission de sécurité, afin de vérifier la conformité d'un ERP, un dossier comprenant les pièces suivantes :

a) Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour les aménagements intérieurs,
b) Un ou plusieurs jeux de plans indiquant les largeurs des passages affectés à la circulation du public, tels que dégagements, escaliers, sorties, la ou les solutions retenues pour l'évacuation de chaque niveau de la construction en tenant compte des différents types et situations de handicap ainsi que les caractéristiques des éventuels espaces d'attente sécurisés.
Ces plans et tracés de même que leur présentation doivent être conformes aux normes en vigueur.

Le cas échéant, le certificat de vérification de la mise en place effective des mesures de protection d'une canalisation de transport prévu au IV de l'article R. 555-31 du code de l'environnement.

Avis de la Sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées

Le présent procès-verbal ne porte que sur la partie de l'établissement qui reçoit du public. Le projet doit prendre en compte les exigences liées aux handicaps, visuel, auditif, mental et moteur, conformément à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et aux divers décrets et arrêtés d'application.

A l'issue des travaux le maître d'ouvrage fera établir une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité. L'attestation sera délivrée, soit par un contrôleur technique, soit par un architecte autre que celui qui a signé le permis de construire.

Le présent procès-verbal d'avis devra être consultable dans le registre public d'accessibilité conformément à l'article R.164-6 du code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté du 19 avril 2017 fixant le contenu, les modalités de diffusion et de mise à jour du registre public d'accessibilité.

Informations permanentes :
Les informations doivent être regroupées et visibles. Elles auront les caractéristiques suivantes.

- Couleur contrastée par rapport à environnement immédiat,
- la vision doit être possible assis comme debout,
- éviter tout effet d'éblouissement ou de contre-jour,
- si elles sont situées à une hauteur inférieure à 2,20 m, une personne doit pouvoir s'approcher à moins de 1,00 m,
- caractères contrastés par rapport au fond du support,
  - hauteur de caractère supérieure à 15 mm pour une information liée à l'orientation

Coques vides :

Création de la coque ;

- L'aménagement intérieur qui destinera l'établissement à recevoir du public ne sera autorisé que si l'attestation sur la conformité en matière d'accessibilité ne présente aucune non-conformité sur les accès au bâtiment et ses abords ;
- La continuité de la chaîne du déplacement ne devra être interrompue entre le cadre bâti, la voirie et les espaces publics. Les liaisons entre les espaces accessibles extérieurs, les bâtiments d'habitation, les commerces, les points de desserte des transports communs entre autre devront être praticables par les personnes handicapées.

Aménagement de la Coque ;

- L'aménagement intérieur ne peut être autorisé que si l'attestation sur l'accessibilité portant sur les abords et les accès du bâtiment ne comporte aucune non-conformité.

Stationnement automobile :

La place de stationnement aura les caractéristiques suivantes :

- 1 place par tranche de 50 (au-delà de 500 places nombre fixé par arrêté municipal)
- Largeur 3,30 m, horizontale, dévers 2 % maxi dans le sens de la largeur ;
- Panneau B6d + M6h (arrêt et stationnement interdit + panonceau sauf handi) ;
- Le Panneau C1a + M4n (parking + logo handicapé) positionné à l'entrée du parc de stationnement ou du parking signalera que celui-ci comporte des places « handicapées » ;
- Le panonceau CE 14 signalera la place aménagée dans le parking couvert ;
- Un pictogramme peint sur les limites ou le long d'un emplacement de stationnement conforme à un modèle défini par l'instruction Interministérielle sur la Signalisation Routière ;
- Sur une longueur d'au moins 1,40 m à partir de la place stationnement, le cheminement doit être horizontal ;
- Les places en épi ou en bataille doivent comporter une longueur de 1,20 m matérialisée au sol. Elle indique un accès par l'arrière du véhicule ;

Circulations intérieures :

Les circulations intérieures verticales auront les caractéristiques suivantes :

L'ascenseur

- L'ascenseur doit être conforme à la norme NF EN 81-70:2003 •
- L'ascenseur n'étant pas visible depuis l'entrée de l'établissement, il devra facilement être repéré par une signalétique adaptée. Cette signalisation doit aider l'usager à choisir l'ascenseur ou l'escalier qui lui convient. Pour l'ascenseur, cette information doit également figurer à proximité des commandes d'appel;

Éclairage

- La qualité de l'éclairage, artificiel ou naturel, des circulations communes intérieures et extérieures doit être telle que l'ensemble du cheminement est traité sans créer de gêne visuelle. Les parties du cheminement qui peuvent être source de perte d'équilibre, les dispositifs d'accès et les informations fournies par la signalétique font l'objet d'une qualité d'éclairage renforcée. Les locaux collectifs font l'objet d'un éclairage suffisant ;

- Si l'éclairement naturel n'est pas suffisant, les valeurs d'éclairement mesurées au sol seront d'au moins :
  - 20 lux en tout point du cheminement extérieur accessible ;
  - 20 lux en tout point des circulations piétonnes des parcs de stationnement,
  - 20 lux en tout autre point des parcs de stationnement,
  - 100 lux en tout point des circulations intérieures horizontales ;
  - 150 lux en tout point de chaque escalier et équipement mobile,
  - 200 lux à l'intérieur des locaux d'accueil .

- Lorsque la durée de fonctionnement du système d'éclairage est temporisée, l'extinction doit être progressive. Dans le cas d'un fonctionnement par détection de présence, la détection doit couvrir l'ensemble de l'espace concerné et deux zones de détection successives doivent obligatoirement se chevaucher.

Le projet respectera les dispositions prévues par les articles R.4214-26 et 27 du code du travail et les articles L .161-1, L .161-3 et L.162-1 du code de la construction et de l'habitation.

Avis de la Direction des infrastructures et déplacements : gestionnaire routier

Définir précisément l'accès sur le giratoire compte tenu du changement de destination de la parcelle et des entrées I sorties générées par la maison de santé.

Il devra être tenu compte notamment des éléments suivants :

- Elargissement de la voie pour les véhicules entrants/sortants.
- Dégagement de visibilité pour les piétons/cyclistes.
- Mise en place d'un stop de part et d'autre du trottoir sur la piste cyclable pour donner la priorité aux véhicules du giratoire et ainsi éviter des arrêts dans ce dernier.
- Mise en place d'une signalisation de type A13b + panonceau « piétons et cyclistes » à l'intérieur de la parcelle pour informer les véhicules sortants.

Avis Enedis

La puissance de raccordement ENEDIS pour laquelle le projet a été instruit est de 788 kVA triphasé.

Avis de l'Agence Régionale de Santé Occitanie

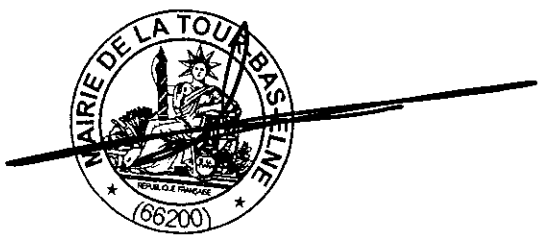
Le programme sera raccordé aux différents réseaux communaux (eau d'alimentation, eaux usées).
-Avant l'ouverture, les réseaux d'eau potable devront être nettoyés et désinfectés afin d'éliminer tous résidus conformément à l'art. R 1321-56 du Code de la Santé Publique.
-Une mise en œuvre de bonnes pratiques d'entretien du réseau de production d'eau chaude doit être prévue afin d'éviter la prolifération de légionelles en application de l'arrêté du 1er février 2010.
-Tous les lavabos (personnels et public) doivent être équipés de distributeur de savon et de dispositif de séchage des mains à usage unique.
-L'aménagement des annexes et de la piscine ainsi que le traitement de l'eau seront conformes aux dispositions du Code de la Santé Publique, articles D 1332-1 et suivants,
-Conformément à l'article L 1332-1 du Code de la Santé Publique et les articles A 322-4 et suivants du Code du Sport, le pétitionnaire devra faire, deux mois au moins avant ouverture de la piscine, une déclaration à la mairie du lieu d'implantation.

Article 2 : Lors des travaux, tout déversement de laitance de ciment (et tous les résidus issus du premier et second œuvre) ou de produits liés à la construction (crépi de façade, peinture, colle, plâtre...) est strictement interdit dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales (grille, avaloir, tampon...). Le cas échéant, le contrevenant s'expose à des sanctions. De plus, toute dégradation ou salissure des ouvrages et de la voirie sera à la charge exclusive du pétitionnaire, qui par ailleurs prendra toutes les mesures nécessaires à la sécurité et à la salubrité du chantier (signalisation réglementaire temporaire conforme certifiée NF, protection...).

Article 3 : La Directrice Générale des Services de la Commune est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à LATOUR-BAS-ELNE, le mardi 28 novembre 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 28/11/2023.
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 trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement);

- Installé sur le terrain pendant toute la durée du chantier un panneau supérieur à 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 de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté, le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à un architecte, les droits de recours des tiers. Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions : la surface du plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol naturel,
- Si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus,
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs,
- Si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir,
- 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 au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, 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 : 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"

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 Permis de Construire

Vos Réf. : **PC 66 094 23 F 0004 – 2ème consultation**
Demandeur : SNC IP1R
Opération : Réalisation d'une résidence séniors de 120 logements, d'une maison médicale et d'un restaurant avenue de Saint-Cyprien – Mas l'Olivette
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 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

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
COMMUNAUTÉ DES COMMUNES SUD ROUSSILLON

16, rue Paul Thérond - CS 50034 - 66750 SAINT-CYPRIEN CEDEX - Tél. 04 68 37 30 60 - Fax : 04 68 37 32 89

Dossier PC 66 094 23 F 0004 – 2ème consultation
Demandeur : SNC IP1R
Opération : Réalisation d'une résidence séniors de 120 logements, d'une maison médicale et d'un restaurant Avenue de Saint-Cyprien – Mas l'Olivette
Reçu le : 01/09/2023

PRESCRIPTIONS ET OBSERVATIONS PARTICULIERES

EAU POTABLE

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

Le branchement existant est sous dimensionné et doit être augmenté 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

Une modification du branchement est nécessaire, elle sera 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

Un compteur général exclusivement pour la résidence doit être mis en place en limite du domaine public et privé.

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

Le nombre et l'emplacement des éventuels poteaux incendie devront être soumis au Service Départemental d'Incendie et de Secours.

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

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.

Une modification du branchement est nécessaire, elle sera réalisée 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

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Le branchement existant est sous dimensionné et doit être augmenté aux frais du pétitionnaire, selon les prescriptions du service des Eaux.

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.

Le projet est assujetti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif), pour un montant de 126 098,28 €.

AMENAGEMENT-VOIRIE

Aucun débouché (portail, portillon, ...) ne peut être réalisé sur la voie douce à l'ouest du projet.

Compte tenu de l'accroissement de trafic sur le rond-point, le permis doit être soumis au Conseil Départemental 66.

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, en limite de projet (domaine privé/public).

Le pétitionnaire prendra en charge l'implantation et la création des dispositifs nécessaires à la collecte selon les préconisations du pôle déchets de sud Roussillon au préalable.

Le pétitionnaire devra assurer la fourniture et la mise en place de contenants :

1 colonne aérienne d'une capacité de ≈ 4 000 L chacune en ORDURES MENAGERES (Gris)
2 colonnes aériennes d'une capacité de ≈ 4 000 L chacune en TRI SELECTIF (Jaune)
1 colonne aérienne d'une capacité de ≈ 3 000 L chacune en VERRE (Vert)
1 colonne aérienne d'une capacité de ≈ 4 000 L chacune en CARTON (Marron)
1 colonne aérienne d'une capacité de ≈ 2 000 L chacune en BIO DECHETS (Orange)

Les équipements et leurs emplacements devront être définis selon les préconisations du pôle déchets de sud Roussillon au préalable.

Le pétitionnaire devra assurer la fourniture de sondes communicantes à intégrer dans ces colonnes :

☒ ORDURES MENAGERES
☒ TRI SELECTIF
☒ VERRE
☒ CARTON
☒ BIO DECHETS

Ces équipements devront être définis en collaboration avec le service de collecte de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

L'entretien du point d'apport volontaire reste à la charge du pétitionnaire.

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 12 SEP. 2023

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

Direction Départementale
des Services d'Incendie
et de Secours

Service Prévention

Affaire suivie par :
Lieutenant AFONSO JACQUES

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES

Perpignan, le 03/11/2023

Le Directeur Départemental
des Services d'Incendie et de Secours
à

M. le Maire de SAINT CYPRIEN
Place DESNOYER
66750 SAINT CYPRIEN

2023/005137

Code :	E09400145-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES – RESTAURANT**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PC 09423F0004**
Objet :	Aménagement d'un restaurant, de salles d'activités et de bureaux

Pour faire suite à votre demande d'avis relative au projet susvisé, et après examen des éléments portés au dossier, le rapporteur préventionniste a établi ses conclusions sous la forme d'une étude que vous trouverez ci-après.

Pour le Préfet
et par délégation
pour le Directeur Départemental
des services d'incendie et de secours
Chef du corps départemental
et par délégation
l'adjoint au chef du service Prévention Instruction Incend
Commandant Aurélien PARIS

1 Rue du lieutenant Gourbault - B.P. 19935 - 66962 PERPIGNAN CEDEX 09
Tel : 04 68 63 78 28 - Email : secretariat.prevention@sdis66.fr
Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle au Directeur Départemental des services d'incendie et de secours

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Service Prévention

ETUDE DE DOSSIER à la CACER
N° 2023/005137

Code :	E09400145-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES – RESTAURANT**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN
Commune :	LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PC 09423F0004**
Objet :	Aménagement d'un restaurant, de salles d'activités et de bureaux
Demandeur :	PARRA BRUGUIERE Daniel
Date d'instruction :	03/11/2023
Affaire suivie par :	Lieutenant AFONSO JACQUES

1 - DESCRIPTION

Le projet consiste en l'aménagement d'un restaurant, salles d'activités physiques et de bureaux dans la résidence sénior « les olivettes » située sur la parcelle AB 63.

Après travaux, l'ERP sera implanté au rez-de-chaussée, d'un bâtiment R-1+2 et comprendra les locaux suivants :

Sous-Sol :

- 1 par de stationnement de 120 places de parking,
- Des locaux techniques,
- 1 local technique Géothermie,
- 2 locaux à vélos.

Rez-de-Chaussée :

- Le Restaurant comprenant :
  - 1 salle de restauration de 120 places,
  - 1 grand hall de 179 m²,
  - 1 bar de 17 m²,
  - Des sanitaires,
  - 1 cuisine de 71 m² fermée et ses locaux,
  - 1 local vestiaires
  - 2 locaux rangements de mobiliers,
  - 3 bureaux,
  - 1 local repro,
  - 1 local rangement,

1 Rue du Lieutenant Ozanneaux - B.P. 19235 - 66962 PERPIGNAN CEDEX 09
Tel : 04.68.63.78.18 – Email : secretariat.prevention@sdis66.fr

- 1 salon de 46 m²;
- 1 salle d'activités physique de 50 m²,
- 1 espace aquatique de 128 m² :
  - 1 piscine de 33.50 m²,
  - 1 sauna,
  - 1 hamam,1 local technique,
  - Des sanitaires,
  - Des casiers.
- 1 ERP Maison médicale (autre dossiers ERP),
- Des logements séniors

1er étage :

- Des logements séniors

2ème étage :

- Des logements séniors

Caractéristique particulière de l'établissement

Implantation

Le bâtiment est isolé par rapport au tiers (habitation) et est accessible aux engins de secours depuis l'avenue Saint Cyprien.

Construction

La construction sera stable au feu ½ het les plancher CF ½ h.
La couverture sera une toiture terrasse en béton.

Les locaux à risques particuliers (rangements/cuisine>20kW/TGBT) ont les parois et planchers coupe-feu 1 heure et les blocs portes coupe-feu ½ heure avec ferme-portes.

Dégagements

Le bâtiment possèdera 2 dégagements totalisant 8 UP.

Ascenseur de l'habitation

Un ascenseur sera installé dans ce dernier.

Aménagements

Les aménagements seront supposés être conformes à la réglementation.

Désenfumage

L'établissement ne possède pas de désenfumage naturel (surface <300 m²).
Des désenfumages sont installés dans les cages d'escaliers des logements.

Chauffage

Le chauffage sera assuré par une climatisation réversible et des radiateurs électriques.
Une VMC sera installée dans les salles ERP.

Electricité / Eclairage de sécurité

La norme de l'installation électrique n'est pas définie dans la notice de sécurité.
L'établissement dispose d'un éclairage de sécurité assurant les fonctions d'évacuation au moyen de blocs autonomes.

Cuisine

1 Rue du lieutenant Gourbault - B.P. 19935 - 66962 PERPIGNAN CEDEX 09
Tél : 04.68.63.74.28 – Email : secretariat.prevention@sdis66.fr

Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle au Directeur Départemental des services d'incendie et de secours

La cuisine sera d'une puissance supérieure à 20 kW.
Il n'y aura pas de gaz.

Moyens de secours - Equipements
La DECI : prescription prévue dans l'étude construction de la résidence sénior.
Les extincteurs seront présents et en nombre suffisant.
Il possèdera un équipement d'alarme de type 4.
Les plans et consignes sont affichés.
Une ligne téléphonique urbaine sera installée.

II - EFFECTIFS

Il est prévu qu'il n'y ait pas de simultanéité entre les activités.
Public : 198 personnes - Personnel : 6 personnes - **Total : 204 personnes**

III - CLASSEMENT

Cet établissement est soumis aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation (art. R143-1 à R143-47).

Il doit répondre aux dispositions visées dans les arrêtés suivants :

Arrêté du 25 Juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP).

Arrêté du 22 Juin 1990 portant approbation des dispositions particulières aux établissements de 5ème catégorie.

Arrêté du 4 Juin 1982 portant approbation des dispositions particulières du type X (Etablissements sportifs couverts).

Catégorie	Activité Principale	Activité(s) secondaire(s)	Exploitation(s)
5	N	X W	

IV - PRESCRIPTIONS PROPOSEES PAR LE RAPPORTEUR

CODE	PRESCRIPTIONS
GN4	Etablissement de 5ème catégorie ne comportant pas de locaux à sommeil pour lequel le maître d'ouvrage doit s'engager à respecter les dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990. S'assurer que les matériaux, éléments de construction et installations techniques répondent aux exigences du règlement de sécurité. A cet effet, les procès-verbaux de classement au feu des matériaux et éléments de construction ainsi que les rapports de vérifications techniques devront être présentés à la

	commission de sécurité dans le cas où le maire de la commune solliciterait un contrôle (Art. R 123-14 du Code de la Construction et de l'Habitation).
GN9	Les travaux seront réalisés conformément aux plans et descriptif sommaire présenté.
CCH157.1	Sont soumis à l'obligation de détenir un défibrillateur automatisé externe, les établissements recevant du public qui relèvent : 1° Des catégories 1 à 4 mentionnées à l'article *(Arrêté du 7 août 2019)* « R. 123-19 » du code de la construction et de l'habitation ; 2° Et parmi ceux relevant de la catégorie 5 : a) Les structures d'accueil pour personnes âgées ; b) Les structures d'accueil pour personnes handicapées ; c) Les établissements de soins ; d) Les gares ; e) Les hôtels-restaurants d'altitude ; f) Les refuges de montagne ; g) Les établissements sportifs clos et couverts ainsi que les salles polyvalentes sportives.
CCH157.2	Le défibrillateur automatisé externe est installé dans un emplacement visible du public et en permanence facile d'accès. Un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé des collectivités territoriales en prévoit la signalétique, notamment les dispositions graphiques d'information et de localisation, les conditions d'accès permanent et les modalités d'installation de nature à en assurer la protection. (art. R157.2)
CCH157-3	Lorsque plusieurs établissements recevant du public, mentionnés à l'article R. 157-1 du code de la construction et de l'habitation, sont situés soit sur un même site géographique soit sont placés sous une direction commune au sens de l'article (Arrêté du 7 août 2019) « R. 143-21 » du même code, le défibrillateur automatisé externe peut être mis en commun. (art. R157-3)
CCH157-4	Le propriétaire du défibrillateur veille à la mise en œuvre de la maintenance du défibrillateur et de ses accessoires et des contrôles de qualité prévus pour les dispositifs médicaux qu'il exploite. La maintenance est réalisée soit par le fabricant ou sous sa responsabilité, soit par un fournisseur de tierce maintenance, soit, si le propriétaire n'est pas l'exploitant, par l'exploitant lui-même conformément aux dispositions de l'article R. 5212-25 du code de la santé publique. (art. R157-4)
PE23	Concevoir les installations destinées à assurer l'extraction mécanique de l'air vicié des locaux à pollution spécifique (système de ventilation courante ou inversée, simple ou double flux) de manière à éviter la propagation du feu et des fumées à l'extérieur du local où le feu a pris naissance (Art. PE 23§1).

	Les systèmes de ventilation mécanique contrôlée (VMC) assurent, sans recyclage, l'extraction mécanique de l'air vicié dans les locaux à pollution spécifique (salles d'eau, w.-c., offices...) avec des bouches à forte perte de charge. L'amenée d'air neuf, naturelle ou mécanique, est réalisée dans les locaux à pollution non spécifique. Les systèmes dans lesquels les débits d'extraction sont limités à 200 mètres cubes/heure par local sont des systèmes à simple flux. Les systèmes dans lesquels les débits de soufflage et d'extraction sont limités chacun à cent mètres cubes par heure par local sont des systèmes à double flux. Réaliser les conduits de ventilation en matériaux classés M0 (Art. PE 23§2). Placer dans le cas des installations de ventilation mécanique inversés dont l'air circule du haut vers le bas, les ventilateurs d'extraction dans des locaux satisfaisant aux conditions suivantes (Art. PE 23§3). : - le plancher haut et les parois du local doivent avoir un degré coupe-feu 1 heure ; - la porte doit être coupe-feu de degré 1/2 heure avec ferme-porte.
PE24	Réaliser les installations électriques conformément à la norme NFC 15-100 (Art. PE 24§1). Interdire l'emploi de fiches multiples (Art. PE 24§1). Adapter le nombre de prises de courant à l'utilisation afin de limiter l'emploi de socles mobiles. Les prises de courant doivent être disposées de manière que les canalisations mobiles aient une longueur aussi réduite que possible et ne soient pas susceptibles de faire obstacle à la circulation des personnes (Art. PE 24§1). S'assurer que de blocs autonomes soient conformes aux normes de la série NF C 71-800 et admis à la marque NF AEAS ou faire l'objet de toute autre certification de qualité en vigueur dans un Etat membre de la Communauté économique européenne. Cette certification devra alors présenter des garanties équivalentes à celles de la marque NF AEAS, notamment en ce qui concerne l'intervention d'une tierce partie indépendante et les performances prévues dans les normes correspondantes (Art. PE 24§2). Etablir les installations électriques des locaux à risques particuliers tels que définis à l'article PE 9, à l'exclusion des locaux renfermant des matériels électriques dont l'accès est réservé à des personnes qualifiées chargées de l'entretien et de la surveillance de ces matériels (Art. PE 24§3). Etablir les installations électriques des grandes cuisines telles que définies à l'article PE 15§3, et des îlots de cuisson tels que définis à l'article PE 18, dans les conditions requises par la norme NF C 15-100 pour les locaux présentant des risques d'incendie (condition d'influence externe BE2) (Art. PE 24§3).
PE27	Veiller à ce qu'un membre du personnel ou un responsable au moins soit être présent en permanence lorsque l'établissement est ouvert au public. S'assurer que l'équipement d'alarme de type 4 réponde aux modalités définies ci-dessous (Art. PE 27§2) :

1 Rue du lieutenant Gourbault - B.P. 19935 - 66962 PERPIGNAN CEDEX 09
Tél : 04.68.63.78.28 – Email : secretariat.prevention@sdis66.fr
Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle au Directeur Départemental des services d'incendie et de secours

	b) Le signal sonore d'alarme générale ne doit pas permettre la confusion avec d'autres signalisations utilisées dans l'établissement. Il doit être audible de tout point du bâtiment pendant le temps nécessaire à l'évacuation ; c) Le personnel de l'établissement doit être informé de la caractéristique du signal sonore d'alarme générale. Cette information peut être complétée par des exercices périodiques d'évacuation ; d) Le choix du matériel d'alarme est laissé à l'initiative de l'exploitant qui devra s'assurer de son efficacité ; e) Le système d'alarme doit être maintenu en bon état de fonctionnement. Afficher bien en vue des consignes précises, devant indiquer (Art. PE 27§4) : - le numéro d'appel des sapeurs-pompiers ; - l'adresse du centre de secours le plus proche ; - les dispositions immédiates à prendre en cas de sinistre. Instruire le personnel sur les conduites à tenir en cas d'incendie et les entraînés à la manœuvre des moyens de secours (Art. PE 27§5). Implanter dans les établissements en étage ou en sous-sol, un plan schématique, sous forme d'une pancarte inaltérable, doit être apposé à l'entrée, pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers. Ce plan dit plan d'intervention doit représenter au minimum le sous-sol, le rez-de-chaussée, chaque étage ou l'étage courant de l'établissement (Art. PE 27§6). Faire figurer, sur les plans schématiques, outre les dégagements et les cloisonnements principaux, l'emplacement (Art. PE 27§6) : - des divers locaux techniques et autres locaux à risques particuliers ; - des dispositifs et commandes de sécurité ; - des organes de coupure des fluides ; - des organes de coupure des sources d'énergie ; - des moyens d'extinction fixes et d'alarme.
PE4	Réaliser, ou faire réaliser, par des techniciens compétents en cours d'exploitation, les opérations d'entretien et de vérification des installations et des équipements techniques de l'établissement (chauffage, éclairage, installations électriques, appareils de cuisson, *(Arrêté du 10 octobre 2005)* « circuits d'extraction de l'air vicié, des buées et des graisses des grandes cuisines, ascenseurs, moyens de secours, etc.) (Art. PE 4§2).

1 Rue du lieutenant Gourbault - B.P. 19335 - 66962 PERPIGNAN CEDEX 09
Tel : 04 68 63.78.28 - Email : secretariat.prevention@sdis66.fr
Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle au Directeur Départemental des services d'incendie et de secours

V - CONCLUSIONS DU PREVENTIONNISTE

A l'étude des éléments qui lui ont été communiqués, le rapporteur estime que le projet sera en conformité avec la réglementation applicable par l'exécution des prescriptions ci-dessus mentionnées : AVIS FAVORABLE.

Le rapporteur préventionniste,

Lieutenant AFONSO JACQUES

NOTA BENE : le présent avis ne préjuge en rien des autorisations administratives qu'il y aurait lieu d'obtenir au regard d'autres règles de droit.

Direction Départementale
des Services d'Incendie
et de Secours

Service Prévention

Affaire suivie par :
Lieutenant AFONSO JACQUES

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES

Perpignan, le 03/11/2023

Le Directeur Départemental
des Services d'Incendie et de Secours
à

M. le Maire de SAINT CYPRIEN
Place DESNOYER
66750 SAINT CYPRIEN

2023/005136

Code :	H09400147-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PC 09423S0004**
Objet :	Construction d'une résidence services seniors de 120 logements

Pour faire suite à votre demande d'avis relative au projet susvisé, et après examen des éléments portés au dossier, le rapporteur préventionniste a établi ses conclusions sous la forme d'un rapport d'étude que vous trouverez ci-après.

Pour le Préfet
et par délégation
pour le Directeur Départemental
des services d'incendie et de secours
Chef du corps départemental
et par délégation
Adjoint au chef du service Prévention Investigation Incendie
Commandant Aurélien PARIS

1 Rue du lieutenant Courbault - B.P. 10935 - 66962 PERPIGNAN CEDEX 09
Tel. : 04 68 63 38 38 - Email : secretariat.prevention@sdis66.fr
Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle au Directeur Départemental des services d'incendie et de secours

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Service Prévention

ETUDE DE DOSSIER HABITATION
N° 2023/005136

Code :	H09400147-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN
Commune :	LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PC 09423S0004**
Objet :	Construction d'une résidence services seniors de 120 logements
Demandeur :	M. PARRA BRUGUIERE Daniel
Date d'instruction :	03/11/2023
Affaire suivie par :	Lieutenant AFONSO JACQUES

I - DESCRIPTION

Le projet consiste en la construction d'un immeuble pouvant recevoir 120 logements à destination des séniors sur la parcelle AB 63 et d'une surface totale de 6462 m².

Après travaux, l'établissement implanté dans un bâtiment R-1+2 comprendra les locaux suivants :

Sous-Sol :

- 1 par de stationnement de 120 places de parking,
- Des locaux techniques,
- 1 local technique Géothermie,
- 2 locaux à vélos.

Rez-de-Chaussée :

- 1 ERP Restaurant et activité sportive,
- 1 ERP Maison médicale,
- 7 T1, 21 T2, 5 T3,
- Des locaux de rangement,
- Des locaux de ménages,
- Des locaux techniques,
- 1 atelier.

1er étage :

- 10 T1, 28 T2, 5 T3,
- Des locaux de rangement,
- Des locaux de ménages,
- Des locaux techniques,

1 Rue du lieutenant Gourbault - B.P. 19935 - 66962 PERPIGNAN CEDEX 03
Tel : 04.68.63.78.28 - Email : secretariat.prevention@sdis66.fr
Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle au Directeur Départemental des services d'incendie et de secours

2ème étage :

- 8 T1, 31 T2, 5 T3,
- Des locaux de rangement,
- Des locaux de ménages,
- Des locaux techniques,

La construction du bâtiment d'habitation collective sera suivie par Bureau Véritas.

Le bâtiment est isolé par rapport au tiers (ERP) et est accessible aux engins de secours par l'avenue de Saint Cyprien.

Le désenfumage est réalisé dans chaque cage d'escalier.

Au sous-sol un sas est prévu pour chaque d'escalier.

Nota :

Le bâtiment répond à la description des Logements Foyers de l'article 66 de l'arrêté du 31/01/1986 relatif à la sécurité incendie dans les bâtiments d'habitation : Les logements-foyers sont constitués de logements, de parties communes, et de locaux de services collectifs tels que salles de réunions, salles de jeux, etc.

Le pétitionnaire ne décrit pas la résidence comme un foyer logement pour personnes âgées, mais comme une résidence service seniors. La nuance est mince, et l'hypothèse qu'à terme le bâtiment devienne un foyer de personnes âgées n'est pas à exclure. L'attention du pétitionnaire est de ce fait attirée sur les dispositions de l'arrêté du 14/04/2011. Ce texte permet de déterminer le classement d'une résidence pour personnes âgées en fonction de leur degré d'autonomie, selon des indicateurs définis par les services de la cohésion sociale (DGCS) à partir de la grille AGGIR. La grille nationale AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources) constitue un outil destiné à évaluer le degré de perte d'autonomie ou le degré de dépendance, physique et psychique, des demandeurs de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), dans l'accomplissement de leurs actes quotidiens.

L'article 1er de l'arrêté du 14/04/2011 est ainsi libellé *« Un foyer pour personnes âgées autonomes est un établissement accueillant des personnes âgées dont le groupe iso-ressources moyen pondéré (GMP) est inférieur ou égal à 300 et dont le taux de résidents classés en groupe iso-ressources (GIR) 1 à 2 ne dépasse pas 10%. Dans le cadre de la protection des bâtiments contre l'incendie, les établissements répondant à la définition précédente sont soumis à l'arrêté du 31/01/1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Les établissements ne répondant pas à cette définition sont soumis à l'arrêté portant règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. »*

Le vieillissement de la population résidente pourrait à terme provoquer un reclassement du bâtiment en établissement recevant du public, en respect de l'article J1 du règlement de sécurité, si les seuils de dépendance venaient à être franchis (GMP supérieur à 300, et/ou plus de 10% de GIR 1 et 2).

II - CLASSEMENT

En application du Code de la Construction et de l'Habitation (décret du 31 mai 1978 art. R111-1 à R111-25), le bâtiment d'habitation projeté est soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
Ce bâtiment d'habitation est classé : **2ème famille collective.**

En conséquence, la construction et les divers aménagements devront répondre en tous points aux textes précités.

En application des dispositions du code de l'urbanisme, le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction et notamment celles contenues dans l'arrêté précité.

III - AVIS

CODE	PRESCRIPTIONS
DI1.1	ERP de classe 1 – Superficie < ou = 1000 m² (cf. guide D9) : Besoins en eau exigibles : **60m³/h** Assurer, à moins qu'elle n'existe déjà, la défense extérieure contre l'incendie par un poteau de 100 mm normalisé (NFS 61-213 et NFS 62.200) assurant un débit minimum de 1000l/mn, sous une pression dynamique de 1 bar, implanté à une distance maximale de 150m de l'entrée principale de l'établissement. En outre, ce poteau d'incendie doit être implanté en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5m de celle-ci. Il doit être réceptionné en présence d'un représentant du Service Départemental d'Incendie et de Secours, dès sa mise en eau. Enfin, s'assurer que les hydrants assurant la défense extérieure contre l'incendie : - répondent à l'arrêté n° PREF-SIDPC-2022-256-001 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ; - que ces derniers figurent bien dans l'arrêté municipal fixant la liste des hydrants de la commune, lequel devra être transmis au SDIS. De plus il est rappelé qu'afin de palier toute carence de point d'eau d'incendie ou d'accessibilité par la mise en œuvre de moyens supplémentaires, le SDIS demande aux maires et aux exploitants d'établissement de l'informer en cas de : - Indisponibilité de point d'eau d'incendie ; - Coupure réseau - Problème d'accessibilité Le maire ou l'exploitant devra notifier sans délai, au SDIS66, dcci@sdis66.fr, **toute indisponibilité d'un point d'eau d'incendie.**
HAB200	DEUXIEME FAMILLE La construction projetée doit respecter les dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des immeubles d'habitation, et notamment celles visant les habitations de la deuxième famille.
HAB204	Se référer aux caractéristiques techniques définies au titre IV, chapitre 1er, II et III en ce qui concerne l'aménagement des conduits et gaines.
HAB205	S'assurer que les portes d'accès aux caves/local vélos ne comportent aucun dispositif de condamnation sauf dans le cas où elles sont ouvrables sans clé depuis l'intérieur (art. 10).

HAB206	Réaliser : - les installations électriques conformément aux dispositions des normes NFC 14.100 et NFC 15.100. - les installations de gaz ou d'hydrocarbures liquéfiés conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 2 août 1977. - les installations destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 23 Juin 1978.
HAB209	Afficher bien en évidence, dans le hall d'entrée et près de l'accès de l'escalier : - les consignes à respecter en cas d'incendie ; - le plan du rez-de-chaussée.
HAB210	Assurer l'entretien de toutes les installations concourant à la sécurité (alarme, fonctionnement des portes coupe-feu et ferme-portes, dispositifs de manœuvre des ouvertures en partie haute des escaliers...) et justifier de cet entretien par la tenue d'un registre de sécurité.
HAB211	Faire procéder, au moins une fois par an, à la vérification de ces équipements par un organisme ou un technicien compétent, choisis par le propriétaire.
PP1	Chapitre II article 69 : installer : - Un téléphone relié au réseau public afin de permettre l'aller des secours ; - Une alarme de type 4 (DM et alarme sonore à chaque niveau)
HABDEFU	Equiper chaque logement d'au moins un détecteur de fumée normalisé (norme NF EN 14604). L'installation incombe au propriétaire du logement. (Loi n°2014-366 du 24/03/2014))

Compte tenu des éléments qui lui ont été communiqués, le rapporteur estime que le projet sera en conformité avec la réglementation applicable par l'exécution des prescriptions ci-dessus mentionnées : AVIS FAVORABLE.

Le rapporteur préventionniste,

Lieutenant AFONSO JACQUES

Direction Départementale
des Services d'Incendie
et de Secours

Service Prévention

Affaire suivie par :
Lieutenant AFONSO JACQUES

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES
Liberté
Égalité
Fraternité

Perpignan, le 03/11/2023

Le Directeur Départemental
des Services d'Incendie et de Secours
à

M. le Maire de SAINT CYPRIEN
Place DESNOYER
66750 SAINT CYPRIEN

2023/005138

Code :	E09400148-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES - CENTRE MEDICAL**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PC 09423S0004**
Objet :	Aménagement d'un cabinet médical

Pour faire suite à votre demande d'avis relative au projet susvisé, et après examen des éléments portés au dossier, le rapporteur préventionniste a établi ses conclusions sous la forme d'une étude que vous trouverez ci-après.

Pour le Préfet
et par délégation
pour le Directeur Départemental
des services d'incendie et de secours
Chef du corps départemental
et par délégation
l'adjoint au chef de service prévention - atténuation Incendie
Commandant Aurélien PARIS

1 Rue du lieutenant Gourbault - B.P. 19935 - 66962 PERPIGNAN CEDEX 09
Tel : 04 68 63 78 28 - Email : secretariat.prevention@sdis66.fr
Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle au Directeur Départemental des services d'incendie et de secours

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES
Liberté
Égalité
Fraternité

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Service Prévention

ETUDE DE DOSSIER à la CACER
N° 2023/005138

Code :	E09400148-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES - CENTRE MEDICAL**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN
Commune :	LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PC 09423S0004**
Objet :	Aménagement d'un cabinet médical
Demandeur :	M. PARRA BRUGUIERE Daniel
Date d'instruction :	03/11/2023
Affaire suivie par :	Lieutenant AFONSO JACQUES

I - DESCRIPTION

Le projet consiste en l'aménagement d'un cabinet médicale dans la résidence sénior « les olivettes » située sur la parcelle AB 63.

Après travaux, l'ERP sera implanté au rez-de-chaussée, d'un bâtiment R-1+2 et comprendra les locaux suivants :

Sous-Sol :
- 1 par de stationnement de 120 places de parking,
- Des locaux techniques,
- 1 local technique Géothermie,
- 2 locaux à vélos.

Rez-de-Chaussée :
- Le Restaurant, salles d'activités physiques et bureaux,
- **La Maison médicale :**
  - **Les locaux sont vides et un dossier devra être déposé en mairie,**
- Des logements séniors

1er étage :
- Des logements séniors

2ème étage :
- Des logements séniors

1 Rue du lieutenant Gourbault - B.P. 19935 - 66962 PERPIGNAN LEDEX 09
Tel. 04 68 63 38 28 - E-mail : secretariat.prevention@sdis66.fr
Toute correspondance doit être adressée impersonnellement au Directeur Départemental des services d'incendie et de secours

Caractéristique particulière de l'établissement

Implantation

Le cabinet médical sera isolé par rapport au tiers (habitation) et sera accessible aux engins de secours depuis l'avenue Saint Cyprien.

Construction

La construction sera stable au feu ½ het les plancher CF ½ h.

Les locaux à risques particuliers : non définies.

Dégagements

Le bâtiment possèdera 2 dégagements totalisant 4 UP.

Aménagements

Les aménagements seront supposés être conformes à la réglementation.

Désenfumage

L'établissement ne possèdera pas de désenfumage naturel (surface <300 m²).

Chauffage

Le chauffage n'est pas défini.

Electricité / Eclairage de sécurité

La norme de l'installation électrique n'est pas définie dans la notice de sécurité.
L'éclairage de sécurité n'est pas défini.

Moyens de secours - Equipements

La DECI : prescription prévue dans l'étude construction de la résidence sénior.
Les extincteurs ne sont pas définis.
L'équipement d'alarme de type 4 n'est pas défini.
Les plans et consignes ne sont pas définis.
Une ligne téléphonique ne sont pas définis.

II - EFFECTIFS

Public : 70 personnes - Personnel : 10 personnes - **Total : 80 personnes**

III - CLASSEMENT

Cet établissement est soumis aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation (art. R143-1 à R143-47).

Il doit répondre aux dispositions visées dans les arrêtés suivants :

Arrêté du 25 Juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP).

Arrêté du 22 Juin 1990 portant approbation des dispositions particulières aux établissements de 5ème catégorie.

Catégorie	Activité Principale	Activité(s) secondaire(s)	Exploitation(s)
5	PU		

IV - PRESCRIPTIONS PROPOSEES PAR LE RAPPORTEUR

CODE	PRESCRIPTIONS
GN4	Etablissement de 5ème catégorie ne comportant pas de locaux à sommeil pour lequel le maître d'ouvrage doit s'engager à respecter les dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990. S'assurer que les matériaux, éléments de construction et installations techniques répondent aux exigences du règlement de sécurité. A cet effet, les procès-verbaux de classement au feu des matériaux et éléments de construction ainsi que les rapports de vérifications techniques devront être présentés à la commission de sécurité dans le cas où le maire de la commune solliciterait un contrôle (Art. R 123-14 du Code de la Construction et de l'Habitation).
GN9	Les travaux seront réalisés conformément aux plans et descriptif sommaire présenté.
CCH22	Afin de valider les aménagements du cabinet médicale, faire parvenir au secrétariat de la commission de sécurité, afin de vérifier la conformité d'un ERP, un dossier comprenant les pièces suivantes : a) Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour les aménagements intérieurs, b) Un ou plusieurs jeux de plans indiquant les largeurs des passages affectés à la circulation du public, tels que dégagements, escaliers, sorties, la ou les solutions retenues pour l'évacuation de chaque niveau de la construction en tenant compte des différents types et situations de handicap ainsi que les caractéristiques des éventuels espaces d'attente sécurisés. Ces plans et tracés de même que leur présentation doivent être conformes aux normes en vigueur. Le cas échéant, le certificat de vérification de la mise en place effective des mesures de protection d'une canalisation de transport prévu au IV de l'article R. 555-31 du code de l'environnement.

V - CONCLUSIONS DU PREVENTIONNISTE

A l'étude des éléments qui lui ont été communiqués, le rapporteur estime que le projet sera en conformité avec la réglementation applicable par l'exécution des prescriptions ci-dessus mentionnées : AVIS FAVORABLE.

Le rapporteur préventionniste,

Lieutenant AFONSO JACQUES

NOTA BENE : le présent avis ne préjuge en rien des autorisations administratives qu'il y aurait lieu d'obtenir au regard d'autres règles de droit.

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES
Liberté
Égalité
Fraternité

Procès-verbal d'avis de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées

Commune de **LATOUR BAS ELNE**

Permis de construire n°	066 094 23 F 0004	
Demandeur	SNC IP 1R, représenté par M. PARRA-BRUGUIERE Daniel	
Adresse du demandeur	19, espace Méditerranée - 66 000 Perpignan	
Nature des travaux	Nouvelle construction d'une résidence services seniors Ginkgos	
Adresse des travaux	Avenue de Saint-Cyprien, RD 40 Mas de l'Olivette, 66200 Latour-Bas-Elne	
Dossier instruit par	Géraldine Gros-Balthazard	Adresse mail : geraldine.gros-balthazard@stcyprien.fr
Date de l'instruction	26 septembre 2023	
Date de la SCDA	07/11/23	

AVIS DE LA SOUS-COMMISSION

Le présent procès-verbal ne porte que sur la partie de l'établissement qui reçoit du public. Le projet doit prendre en compte les exigences liées aux handicaps, visuel, auditif, mental et moteur, conformément à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et aux divers décrets et arrêtés d'application.

À l'issue des travaux le maître d'ouvrage fera établir une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité. L'attestation sera délivrée, soit par un contrôleur technique, soit par un architecte autre que celui qui a signé le permis de construire.

Le présent procès verbal d'avis devra être consultable dans le registre public d'accessibilité conformément à l'article R.164-6 du code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté du 19 avril 2017 fixant le contenu, les modalités de diffusion et de mise à jour du registre public d'accessibilité.

Informations permanentes :

Les informations doivent être regroupées et visibles. Elles auront les caractéristiques suivantes :

- Couleur contrastée par rapport à environnement immédiat,
- la vision doit être possible assis comme debout,
- éviter tout effet d'éblouissement ou de contre-jour,
- si elles sont situées à une hauteur inférieure à 2,20 m, une personne doit pouvoir s'approcher à moins de 1,00 m,
- caractères contrastés par rapport au fond du support,
    - hauteur de caractère supérieure à 15 mm pour une information liée à l'orientation

1/3

Coques vides :

Création de la coque :

- L'aménagement intérieur qui destinera l'établissement à recevoir du public ne sera autorisé que si l'attestation sur la conformité en matière d'accessibilité ne présente aucune non-conformité sur les accès au bâtiment et ses abords ;

- La continuité de la chaîne du déplacement ne devra être interrompue entre le cadre bâti, la voirie et les espaces publics. Les liaisons entre les espaces accessibles extérieurs, les bâtiments d'habitation, les commerces, les points de desserte des transports communs entre autre devront être praticables par les personnes handicapées.

Aménagement de la Coque :

- L'aménagement intérieur ne peut être autorisé que si l'attestation sur l'accessibilité portant sur les abords et les accès du bâtiment ne comporte aucune non-conformité.

Stationnement automobile :

La place de stationnement aura les caractéristiques suivantes :

- 1 place par tranche de 50 (au-delà de 500 places nombre fixé par arrêté municipal) ;

- Largeur 3,30 m, horizontale, dévers 2 % maxi dans le sens de la largeur ;

- Panneau B6d + M6h (arrêt et stationnement interdit + panonceau sauf handi) ;

- Le Panneau C1a + M4n (parking + logo handicapé) positionné à l'entrée du parc de stationnement ou du parking signalera que celui-ci comporte des places « handicapées » ;

- Le panonceau CE 14 signalera la place aménagée dans le parking couvert ;

- Un pictogramme peint sur les limites ou le long d'un emplacement de stationnement conforme à un modèle défini par l'instruction Interministérielle sur la Signalisation Routière ;

- Sur une longueur d'au moins 1,40 m à partir de la place stationnement, le cheminement doit être horizontal ;

- Les places en épi ou en bataille doivent comporter une longueur de 1,20 m matérialisée au sol. Elle indique un accès par l'arrière du véhicule ;

Circulations intérieures :
Les circulations intérieures verticales auront les caractéristiques suivantes :

L'ascenseur :

- L'ascenseur doit être conforme à la norme NF EN 81-70:2003 ;

- L'ascenseur n'étant pas visible depuis l'entrée de l'établissement, il devra facilement être repéré par une signalétique adaptée. Cette signalisation doit aider l'usager à choisir l'ascenseur ou l'escalier qui lui convient. Pour l'ascenseur, cette information doit également figurer à proximité des commandes d'appel ;

Éclairage

- La qualité de l'éclairage, artificiel ou naturel, des circulations communes intérieures et extérieures doit être telle que l'ensemble du cheminement est traité sans créer de gêne visuelle. Les parties du cheminement qui peuvent être source de perte d'équilibre, les dispositifs d'accès et les informations fournies par la signalétique font l'objet d'une qualité d'éclairage renforcée. Les locaux collectifs font l'objet d'un éclairage suffisant ;

- Si l'éclairement naturel n'est pas suffisant, les valeurs d'éclairement mesurées au sol seront d'au moins :
  - 20 lux en tout point du cheminement extérieur accessible ;
  - 20 lux en tout point des circulations piétonnes des parcs de stationnement ;
  - 20 lux en tout autre point des parcs de stationnement ;
  - 100 lux en tout point des circulations intérieures horizontales ;
  - 150 lux en tout point de chaque escalier et équipement mobile ;
  - 200 lux à l'intérieur des locaux d'accueil ;

- Lorsque la durée de fonctionnement du système d'éclairage est temporisée, l'extinction doit être progressive. Dans le cas d'un fonctionnement par détection de présence, la détection doit couvrir l'ensemble de l'espace concerné et deux zones de détection successives doivent obligatoirement se chevaucher.

Le projet respectera les dispositions prévues par les articles R.4214-26 et 27 du code du travail et les articles L.161-1, L.161-3 et L.162-1 du code de la construction et de l'habitation.

Conclusion :
Avis favorable au projet avec respect des prescriptions précitées.

P/O Le Président de la sous-commission
Mathieu TASSEL

Perpignan, le 22/09/2023

PYRENEES ORIENTALES
le Département

Direction des Infrastructures et Déplacements
SRD PL / VG/SA

Avis Urbanisme

SUR : ☒ PERMIS DE CONSTRUIRE

OBJET : Démolition d'une habitation pour la construction d'une résidence services séniors et d'un centre médical en R+2

N° DE DOSSIER : PC 066 094 23 F0004

Adresse du terrain : Avenue de Saint-Cyprien Mas de l'Olivette
LATOUR BES ELNE RD 40 / AB 63

Demandeur : Monsieur Daniel PARRA BRUGUIERE

AVIS DU GESTIONNAIRE ROUTIER

Avis réservé dans l'attente de la définition précise de l'accès sur le giratoire compte tenu du changement de destination de la parcelle et des entrées / sorties générées par la maison de santé.

Il devra être tenu compte notamment des éléments suivants :

- Elargissement de la voie pour les véhicules entrants / sortants.
- Dégagement de visibilité pour les piètons / cyclistes.
- Mise en place d'un stop de part et d'autre du trottoir sur la piste cyclable pour donner la priorité aux véhicules du giratoire et ainsi éviter des arrêts dans ce dernier.
- Mise en place d'une signalisation de type A13b + panonceau « piètons et cyclistes » à l'intérieur de la parcelle pour informer les véhicules sortants.

Pour la Présidente du Département
et par délégation
Le Responsable du Service Routier
Plaine Littoral

Vincent GAUTHIER

MAIRIE
Service Urbanisme
Place Desnoyer
66750 SAINT CYPRIEN

02

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

Enedis Accueil Urbanisme

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

Télécopie : 04 67 69 78 33
Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : BERBACH Olivier

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

MONTPELLIER, le 26/05/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC066094 23F0004 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	RD40, AVENUE DE ST CYPRIEN MAS L OLIVETTE 66200 LATOUR-BAS-ELNE
Référence cadastrale :	Section AB , Parcelle n° 63
Nom du demandeur :	PARRA BRUGUIERE DANIEL

Pour la puissance de raccordement demandée de 788 kVA triphasé, aucune contribution financière[1] n'est due par la CCU à Enedis. Notre réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 788 kVA triphasé. Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement supérieure à celle indiquée ci-dessus, une éventuelle contribution financière pour des travaux de raccordement pourrait être à la charge de la CCU (ou de l'EPCI).

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Olivier BERBACH

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

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.

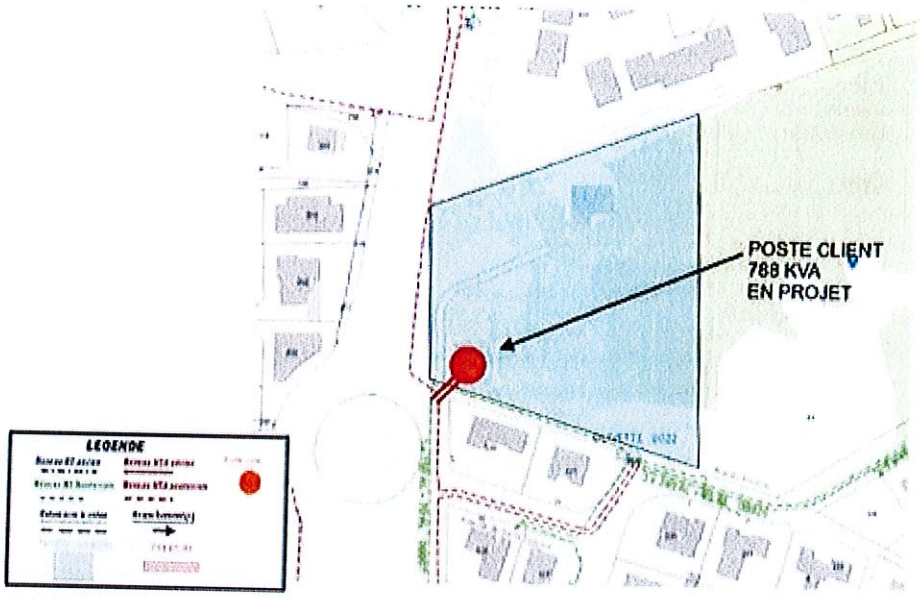
Enedis Accueil Urbanisme
352 rue Raimon de Trencavel - Cedex 9
34026 MONTPELLIER

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-DirBAC-DOC-AUO V.3.0

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

L'avis ENEDIS concernant le PC06609423F0004 pour la puissance de 788 kVA est raccordable avec la création d'un poste HTA/BT sur le terrain d'assiette de l'opération



Pour information :

Nous vous demandons d'indiquer sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation.

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.

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

INFORMATION IMPORTANTE A TRANSMETTRE AU PETITIONNAIRE

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

Vous avez obtenu votre permis de construire et Enedis a détecté au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme que votre projet nécessite une extension du réseau public de distribution (cas n°1), **c'est-à-dire un allongement du réseau.**

Cas n°1 : Pas de réseau électrique devant la parcelle à desservir

Solution technique : créer du réseau afin de pouvoir réaliser un branchement

Cas n°2 : Présence du réseau électrique devant la parcelle à desservir

Solution technique : réaliser un simple branchement

* Délais à titre indicatif

Les délais de raccordement dépendent de la nature et de l'ampleur des travaux à réaliser, nous vous invitons par conséquent à faire votre demande de raccordement électrique sur le site :

www.connect-racco-enedis.fr

Nous restons disponible pour vous répondre au :
09 70 83 19 70
(du lundi au vendredi, de 08h à 17h)

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
34926 MONTPELLIER Cedex 9

Enedis.fr

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.

3/3