MAIRIE DE LATOUR-BAS-ELNE	**PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF AVEC PRESCRIPTIONS** **DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Référence dossier : PC 066094 23 F0004/M02		**DESTINATAIRE** SNC IP1R représentée par Monsieur CAPOT Alexandre 19 Espace Méditerranée 66000 PERPIGNAN
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		
Demande déposée le : 30/09/2025 **Complétée le :** 05/01/2026-22/012026		
Pour :	Modifications : - De l'implantation et du nombre de bâtiment - D'une partie des logements séniors en béguinage - Suppression de la partie aquatique - Création d'une crèche - Suppression du niveau sous-sol	
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 totale de plancher autorisée : 6777 m² Existante : 124 m², créée : 6777 m², supprimée : 124 m², Totale : 6777 m² Habitation : 6174 m² Etablissement d'intérêt collectif et services publics : 603 m²		

Le Maire de Latour-Bas-Elne,

VU le permis de construire initial PC 06609423F0004 accordé le 28/11/2023,
VU le permis de construire modificatif PC 06609423F0004/M01 accordé le 26/11/2024,
VU la demande de permis de construire modificative 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 (PLU) approuvé le 28/09/2017, mis à jour le 30/01/2018, modifié le 21/11/2019, sa modification simplifiée du 01/07/2021, ses mises à jour les 08/09/2022 et 27/05/2024.
VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, Risque Inondation, approuvé et annexé à l'arrêté préfectoral n°2012 320-0005 du 15 novembre 2012,
VU le Porter à connaissance du préfet du 11/07/2019 relatif aux aléas et aux règles de gestion du risque inondation,

VU l'avis favorable sous réserve de la Communauté de Communes Sud Roussillon en date du 17/11/2025,
VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction des Infrastructures et Déplacements des Pyrénées-Orientales en date du 23/10/2025,
VU les avis favorables avec prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours en date du 20/01/2026,
VU l'avis de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 02/12/2025,
VU l'avis d'Enedis en date du 13/11/2025,
VU l'avis avec recommandations et d'observations de l'Agence Régionale de Santé en date du 24/11/2025,

CONSIDÉRANT l'article R111-2 du code l'urbanisme qui dispose : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations"

CONSIDÉRANT que pour apprécier l'existence d'un risque d'atteinte à la sécurité publique, le Maire doit tenir compte de l'ensemble des études et cartes d'aléas portés à sa connaissance

CONSIDÉRANT le terrain d'assiette du projet qui se situe hors zone du porter à connaisance du risque d'inondation et hors zone du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.
Cependant, les nouveaux aménagements, y compris hors zone inondable; doivent compenser l'imperméabilisation des sols qu'ils génèrent afin de ne pas aggraver le risque à l'aval.
Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de retention par m² imperméabilisé, doivent être réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble soit à la parcelle, même si le projet ne relève pas d'une procédure au titre du code de l'environnement. Pour réaliser ses mesures compensatoires, il conviendra de chercher à favoriser les solutions de gestion intégrée (ou dites alernatives) et l'infiltration à la parcelle.

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

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

ARRÊTE

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

Le pétitionnaire compensera l'imperméabilisation générée par le projet à raison de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé.

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

Avis du gestionnaire routier départemental :

- **L'accès existant depuis la RD40 doit demeurer en sens unique entrant.**

Le procès-verbal de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées porte uniquement 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 établira une attestation constatant conformément à l'article R.122-30 du code de la construction et de l'habitation, constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité.
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.

Prescriptions :

Veiller à respecter les dispositions suivantes de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement (consultable sur le site https://www.legifrance.gouv.fr) ainsi que les prescriptions suivantes :

- Mettre en place une boucle à induction magnétique aux accueils principaux à l'attention des déficients auditifs, ainsi qu'une balise sonore automatique aux entrées des bâtiments à l'extérieur à l'attention des déficients visuels ;
- Veiller aux contrastes des sols, murs et plafonds, à la conformité des dispositifs de commandes et leurs préhensibilités et au contraste de ces éléments à l'attention des déficients visuels.

Avis de la Communauté de Communes Sud Roussillon sous réserve que la réalisation respecte et tienne compte des prescriptions ci-dessous :

Eau potable
La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eau potable.
Le branchement 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/viepratique/guide de l'usager/contrats et règlement 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/viepratique/guide de l'usager/contrats et règlement 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 www.sudroussillon.fr/viepratique/guide de l'usager/contrats et règlement de l'eau.

Forage domestique <1 000m³
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.

Défense 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.

Eau brute
La parcelle considérée n'est pas raccordée au réseau public d'eau brute.
Une demande de branchement doit être réalisée aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des eaux disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/viepratique/guidedel'usager/contratsetrèglementsdel'eau

La consommation devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement.
Un seul branchement est accepté par parcelle.
L'eau brute est destinée principalement à l'arrosage des espaces verts. Il est interdit d'utiliser l'eau brute en substitution de l'eau potable, pour le remplissage des piscines ainsi que pour le maillage des appareils sanitaires des habitations.

Assainissement collectif
La parcelle 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/viepratique/guidedel'usager/contratsetrèglementsdel'eau

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.
Le pétitionnaire pourra prévoir l'installation d'un équipement (tabouret siphoïde, siphon...) sur la conduite privative d'eaux usées et en amont du regard de visite à passage direct, afin de se prémunir des éventuels reflux d'effluents lors du curage des réseaux. L'entretien de cet équipement et 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 d'eaux usées (séparateur d'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).

Aménagement-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 déchets
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 :
2 colonnes aériennes d'une capacité de ≈ 4000 L chacune en ORDURES MENAGERES (Gris)
2 colonnes aériennes d'une capacité de ≈ 4000 L chacune en TRI SELECTIF (Jaune)
1 colonne aérienne d'une capacité de ≈ 3000 L chacune en VERRE (Vert)
1 colonne aérienne d'une capacité de ≈ 4000 L chacune en CARTON (Marron)

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
- 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 bêtons et les mortiers.

Recommandations et observations de l'agence régionale de santé
1. Recommandations
   - 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 tout résidu, conformément à l'article R.1321-56 du code de la santé publique.
   - Une mise en œuvre des bonnes pratiques d'entretien du réseau de production d'eau chaude devra être prévue, afin d'éviter la prolifération des légionelles en application de l'arrêté du 1er février 2010.
   - Tous les lavabos (personnels et publics) devront être équipés d'un distributeur de savon et d'un dispositif de séchage des mains à usage unique.
   - Dans la partie crèche située au rez-de-chaussée, l'aménagement des locaux devra respecter les exigences des articles 63 et 64 du Règlement Sanitaire Départemental, fixant un débit minimal d'air neuf de 18m³/heure par occupant.
   - La surveillance de la qualité de l'air intérieur, en vertu des articles R.221-30 à D.221-38 du code de l'environnement, devra être mise en place. Le choix des matériaux de construction, de décoration et du mobilier devra être réalisé en tenant compte de ces paramètres.
2. Observations
   - Le service PMI du Conseil départemental devra être consulté.
   - Les choix des végétaux destinés aux espaces verts devront être effectués en tenant compte de leur potentiel allergène.

- La conception et la réalisation des toitures-terrasses devront intégrer des dispositions techniques (pente minimale d'écoulement, systèmes d'évacuation efficaces et bien entretenus) pour éviter toute stagnation durable propice à la prolifération des moustiques.
- Des éclaircissements sont sollicités concernant la vocation du pôle médical : est-il destiné uniquement aux résidents de l'établissement ou également aux patients extérieurs ?
- Le projet devra être compatible avec le Plan Local d'Urbanisme. La commune devra s'assurer de l'adéquation entre les ressources en eau potable disponibles et les besoins liés au projet.

Avis Enedis :

Le pétitionnaire est informé que, sur la base des hypothèses retenues pour l'analyse d'Enedis, le raccordement de ce projet ou réseau public de distribution électrique nécessite une extension de réseau.
Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- De la non-obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires,
- De la non-obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives,
- D'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet,
- D'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Prescriptions du SDIS des Pyrénées-Orientales en date du 20/01/2026 :

Résidence services seniors les Olivettes

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 1er, 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 n°2014-366 du 24/03/2014)
Habitations – 1 ère ou 2ème famille individuelles – ou collectives :
- Zones d'habitat regroupé, lotissements composés de maisons jumelées ou non isolées Assurer la défense extérieure contre l'incendie par l'une des deux solutions ci-après :

a : Assurer la défense extérieure contre l'incendie au moyen de deux poteaux de 100 mm normalisés (NFS 61-213 et NFS 62.200), assurant un débit unitaire minimum de 1000 l/mn (60 m3 /h) sous une pression dynamique de 1 bar, le premier poteau implanté à une distance maximale de 100m de l'entrée principale du bâtiment, le second implanté à moins de 200m du premier.
En outre, ces poteaux d'incendie doivent être aisément accessibles en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5m de celle-ci. Ils doivent être réceptionnés en présence d'un représentant du Service Départemental d'Incendie et de Secours, dès leur mise en eau.

b : Une réserve d'eau (naturelle ou artificielle) d'au moins 240 m3 si la première solution ne peut être obtenue. La réserve d'eau doit être située à moins de 100m de l'entrée principale du bâtiment, par les chemins praticables.
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.

Centre médical

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).
Les travaux seront réalisés conformément aux plans et descriptif sommaire présentés.
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.

Crèche

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).
Les travaux seront réalisés conformément aux plans et descriptif sommaire présentés.
Faire parvenir au secrétariat de la commission de sécurité, afin de vérifier la conformité de la crèche, 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.

Salle polyvalente

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).
Les travaux seront réalisés conformément aux plans et descriptif sommaire présentés.
Faire parvenir au secrétariat de la commission de sécurité, afin de vérifier la conformité de la salle polyvalente, 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.

Restaurant

Lever les prescriptions de l'étude 2023/005137 en date du 03/11/2023 relatif au permis initial PC 06609423F0004.

Article 2 : Les prescriptions édictées dans le permis de construire d'origine sont intégralement maintenues et seront rigoureusement respectées.

Article 3 : La durée de validité du permis de construire d'origine n'est pas modifiée.

Article 4 : La Directrice Générale des Services de la Commune est chargée de l'exécution du présent arrêté.

LATOUR-BAS-ELNE, le vendredi 13 février 2026

Le Maire
Monsieur François BONNEAU

MAIRIE DE LA TOUR BAS ELNE (66200)

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte consécutivement à sa transmission en Préfecture, à sa notification et à son affichage le 13/02/2026.
NB : la réalisation du projet donnera lieu au versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale).
NB : au titre de l'archéologie préventive, la redevance due pour les travaux autorisés s'élèvera à : (surface de plancher ou (et) forfaits installations et aménagements type stationnement, piscine, éolienne, emplacement camping... x 0,4%). Le montant de la redevance est établi en euros constants.
Lors de l'établissement des titres de recettes, il sera procédé à l'actualisation en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE à la date de la délivrance de l'arrêté de permis de construire.
NB : Le pétitionnaire est informé que le projet se situe dans la zone de sismicité 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences de l'arrêté du 22/10/2010 sur les règles de construction parasismiques.
NB : Le pétitionnaire respectera les termes de l'arrêté préfectoral n° 3560/2005 du 07/10/2005 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage."

- 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 :
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".

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence Régionale de Santé Occitanie

Service émetteur : Pole animation des politiques territoriales de sante publique
Unité prévention et promotion en santé environnement
Affaire suivie par : Stéphan GYBELY
Courriel : ars-oc-dd66- sante-environnement @ars.sante.fr
Téléphone : 04 68 81 78 45
Réf. : O:\DD66\SANTE-ENVIRONNEMENT\AVIS AIOT - AE - URBANISME\2025\Latour bas elne\résidence senoriales latour de france AFR 2025.docx

Date : 24/11/2025

Mairie
Service urbanisme
66200 Latour Bas Elne

À l'attention de Mme MIRO

PC. N°: 066 9423F0004 M02
COMMUNE: Latour bas elne
DEMANDEUR: SNC IP1R
ADRESSE DU PROJET: avenue St Cyprien
NATURE DU PROJET: résidence séniors + crèche +cabinet médical

Vous nous avez saisis pour avis sur la demande de permis de construire référencée ci-dessus.

L'examen du dossier présenté conduit à formuler les recommandations et observations suivantes concernant le projet.

1. Recommandations

- 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 tout résidu, conformément à l'article R.1321-56 du Code de la Santé Publique.
- Une mise en œuvre des bonnes pratiques d'entretien du réseau de production d'eau chaude devra être prévue, afin d'éviter la prolifération des légionelles en application de l'arrêté du 1er février 2010.
- Tous les lavabos (personnels et publics) devront être équipés d'un distributeur de savon et d'un dispositif de séchage des mains à usage unique.
- Dans la partie crèche située au rez-de-chaussée, l'aménagement des locaux devra respecter les exigences des articles 63 et 64 du Règlement Sanitaire Départemental, fixant un débit minimal d'air neuf de 18 m³/heure par occupant.
- La surveillance de la qualité de l'air intérieur, en vertu des articles R.221-30 à D.221-38 du Code de l'Environnement, devra être mise en place. Le choix des matériaux de construction, de décoration et du mobilier devra être réalisé en tenant compte de ces paramètres.

2. Observations

- Le service PMI du Conseil départemental devra être consulté.
- Les choix des végétaux destinés aux espaces verts devront être effectués en tenant compte de leur potentiel allergène.

Agence Régionale de Santé Occitanie
Délégation départementale des PYRÉNÉES-ORIENTALES
53, avenue Jean Giraudoux
CS 60928
66020 PERPIGNAN CEDEX
occitanie.ars.sante.fr

- La conception et la réalisation des toitures-terrasses devront intégrer des dispositions techniques (pente minimale d'écoulement, systèmes d'évacuation efficaces et bien entretenus) pour éviter toute stagnation durable propice à la prolifération des moustiques.
- Des éclaircissements sont sollicités concernant la vocation du pôle médical : est-il destiné uniquement aux résidents de l'établissement ou également aux patients extérieurs ?
- Le projet devra être compatible avec le Plan Local d'Urbanisme. La commune devra s'assurer de l'adéquation entre les ressources en eau potable disponibles et les besoins liés au projet.

3. Avis

En conséquence, un **avis favorable** est émis pour le projet, **sous réserve du respect** des observations mentionnées ci-dessus et **de la fourniture des précisions attendues concernant le pôle médical.**

Pour le Directeur Général
de l'Agence Régionale de Santé Occitanie
et par délégation, l'Adjoint au Directeur
de la Délégation Départementale
des Pyrénées-Orientales

Rémi CROS

#Z

Enedis Accueil Urbanisme

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

Courriel : **laro-urbanisme@enedis.fr**
Interlocuteur : **SOUM Cécile**

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

MONTPELLIER, le 13/11/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC06609423F0004M02 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	Avenue de Saint-Cyprien 66200 LATOUR-BAS-ELNE
Référence cadastrale :	Section AB , Parcelle n° 0063
Nom du demandeur :	SNC IP1R

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite une extension de réseau.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

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

Cecile SOUM

1/1

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 – 4 Place de la Pyramide
TSA 25001
92030 PARIS LA DEFENSE cedex
Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.

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

Dossier n°	PC 066 094 23F0004 M02
Demandeur	SNC IP 1R – M. Alexandre CAPOT
Adresse des travaux	Avenue de Saint-Cyprien – RD 40 Mas de l'Olivette
Nature des travaux	Modification de l'implantation et du nombre de bâtiments d'une résidence senior.
Dossier instruit par	Mme. Géraldine GROS-BALTHAZARD
Date de l'instruction	06/11/25
Date de la SCDA	02/12/25

AVIS DE LA SOUS-COMMISSION

Le présent procès-verbal porte uniquement 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 établira une attestation, conformément à l'article R.122-30 du code de la construction et de l'habitation, constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité.

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.

Prescriptions :

Veiller à respecter les dispositions de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement (consultable sur le site https://www.legifrance.gouv.fr), ainsi que les prescriptions suivantes :

- Mettre en place une boucle à induction magnétique aux accueils principaux à l'attention des déficients auditifs, ainsi qu'une balise sonore automatique aux entrées des bâtiments à l'extérieur à l'attention des déficients visuels.
- Veiller aux contrastes des sols, murs et plafonds, à la conformité des dispositifs de commandes et leurs préhensibilités et au contraste de ces éléments à l'attention des déficients visuels.

1/2

Conclusion : La sous-commission émet un avis favorable au projet avec respect des prescriptions précitées.

Le président de la sous-commission

Frédéric Eges
le Chef de unité
Qualité de la construction et accessibilité

2/2

Saint-Cyprien, le 17 NOV. 2025

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 / M02**
Demandeur : SNC IP1R
Opération : Modification de l'implantation et du nombre de bâtiments, une partie des logements seniors modifiée en logements en beguinage.
avenue de Saint-Cyprien – Mas l'Olivette
Reçu le : 20/10/2025

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

Dans le cadre de l'instruction du Permis de Construire référencé ci-dessus, vous avez sollicité l'avis de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

La Communauté de Communes Sud Roussillon émet **un avis favorable** sur ce dossier sous réserve que la réalisation respecte et tienne compte des prescriptions ci-jointes.

Le projet est assujetti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif), pour un montant de 155 672,22 €

Le Président
Thierry DEL POSO

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNAUTE DES COMMUNES SUD ROUSSILLON

Copie pour information Mairie de Saint-Cyprien

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

Dossier PC 66 094 23 F 0004 / M02
Demandeur : SNC IP1R
Opération : Modification de l'implantation et du nombre de bâtiments, une partie des logements seniors modifiée en logements en beguinage
Avenue de Saint-Cyprien – Mas l'Olivette
Reçu le : 20/10/2025

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

EAU BRUTE

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

Une demande de branchement doit être réalisée aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/vie pratique/guide de l'usager/contrats et règlements de l'eau

La consommation devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement.

Un seul branchement est accepté par parcelle.

L'eau brute est destinée principalement à l'arrosage des espaces verts. Il est interdit d'utiliser l'eau brute en substitution de l'eau potable, pour le remplissage des piscines ainsi que pour le maillage des appareils sanitaires des habitations.

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 155 672,22 €.

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 :

2 colonnes aériennes 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)

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

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 bêtons et les mortiers.

Saint-Cyprien, le 17 NOV. 2025

Le Président
Thierry DEL POSO

Direction Départementale
des Services d'Incendie
et de Secours

Service Prévention

Affaire suivie par :
Lieutenant hors cl AFONSO INACIO Jacques

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES
Liberté
Égalité
Fraternité

Perpignan, le 20/01/2026

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

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

2026/000206

Code :	H09400147-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0004 2**
Objet :	Avis sur PC modificatif - Réaménagement des locaux dont la suppression du R-1

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 le chef du service prévention

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 HABITATION
N° 2026/000206

Code :	H09400147-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN
Commune :	LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0004 2**
Objet :	Avis sur PC modificatif - Réaménagement des locaux dont la suppression du R-1
Demandeur :	M. CAPOT
Date d'instruction :	20/01/2026
Affaire suivie par :	Lieutenant hors cl AFONSO INACIO Jacques

I - DESCRIPTION

Historique

Le 11/09/2023 étude PC 09423F0004 relatif à la construction d'une résidence sénior avec des locaux réservés à des ERP.

Le 26/08/2024 étude PCM 09423F0004 1 relatif à la modification d'une construction d'une résidence sénior avec des locaux réservés à des ERP.

Descriptif

Le projet initial consistait en l'aménagement d'un restaurant, salles d'activités physiques (dont un espace aquatique) et de bureaux dans la résidence sénior « les olivettes » située sur la parcelle AB 63.

Ce permis modificatif concerne la modification des locaux recevant du public, **et la réduction du nombre de logement notamment** :

- La suppression de la piscine,
- La création d'une crèche,
- La création d'une salle convivialité,
- **La suppression du niveau sous-sol.**
- **Passage de 120 à 112 logements.**

La surface plancher totale ERP sera après travaux de 603 m².

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

La surface totale habitation est réduite sera après travaux de 6174 m², passant de 120 logements à 112 logements.

Après travaux, les établissements recevant du public (ERP) seront implantés au rez-de-chaussée et les bâtiments comprendront :

Bâtiment A

Rez-de-Chaussée :

- **1 point accueil,**
- **1 bureau directeur,**
- Le Restaurant comprenant :
  - 1 espace restauration de 71 m² places,
    - 1 espace multi-activité de 66 m²,
    - 1 cuisine
    - 1 vestiaire,
    - Des sanitaires
    - 1 local de rangement
  - 1 espace convivialité de 22 m²,
- **2 locaux à vélos,**
- 1 Maison médicale de 200 m² 1er étage :
  - Les locaux sont vides et un dossier devra être déposé en mairie,
- **Des sanitaires,**
- **1 chambre gestion libre,**
- **5 T1 et 15 T2**

1er étage :

- **5 T1, 21 T2 et 4 T3**

2ème étage :

- **5 T1, 21 T2 et 4 T3**

Bâtiment B

Rez-de-Chaussée :

- 1 salle de convivialité de 125 m² (autre dossier ERP),
- 1 crèche de 135 m² (autre dossier ERP),
- **1 local jardin,**
- **1 bureau coordinateur,**
- **1 local Vélo**
- **1 local ménage,**
- **1 local fibre,**
- **1 local rangement,**
- **Des sanitaires**
- **4 T1 et 2 T2**

1er étage :

- **8 T1 et 5 T2**

2ème étage :

- **8 T1 et 5 T2**

Les logements seront isolés par rapport au tiers (les ERP) et seront accessibles aux engins de secours depuis l'avenue Saint Cyprien.

La construction sera stable au feu (SF) ½ h et les plancher coupe-feu (CF) ½ h.
La couverture sera une toiture terrasse en béton.

Un ascenseur sera installé uniquement pour l'accès aux logements.

Des désenfumages seront installés dans les cages d'escaliers des logements.

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
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))
HAB1-2DI ORDINAIRE	Habitations – **1ère ou 2ème famille individuelles – ou collectives :** - Zones d'habitat regroupé, lotissements composés de maisons jumelées ou non isolées Assurer la défense extérieure contre l'incendie par l'une des deux solutions ci-après :

	a : Assurer la défense extérieure contre l'incendie au moyen de **deux poteaux de 100 mm normalisés** (NFS 61-213 et NFS 62.200), assurant un débit unitaire minimum de 1000 l/mn (60 m^3/h) sous une pression dynamique de 1 bar, le premier poteau implanté à une distance maximale de 100m de l'entrée principale du bâtiment, le second implanté à moins de 200m du premier. En outre, ces poteaux d'incendie doivent être aisément accessibles en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5m de celle-ci. Ils doivent être réceptionnés en présence d'un représentant du Service Départemental d'Incendie et de Secours, dès leur mise en eau. **b :** Une réserve d'eau (naturelle ou artificielle) d'au moins 240 m^3 si la première solution ne peut être obtenue. La réserve d'eau doit être située à moins de 100m de l'entrée principale du bâtiment, par les chemins praticables. 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.

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

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

Direction Départementale
des Services d'Incendie
et de Secours

Service Prévention

Affaire suivie par :
Lieutenant hors cl AFONSO INACIO Jacques

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES
Liberté
Égalité
Fraternité

Perpignan, le 20/01/2026

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

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

2026/000203

Code :	E09400148-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES - CENTRE MEDICAL**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0004 2**
Objet :	Demande d'avis sur permis modificatif

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 le chef du service prévention

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° 2026/000203

Code :	E09400148-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES - CENTRE MEDICAL**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN
Commune :	LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0004 2**
Objet :	Demande d'avis sur permis modificatif
Demandeur :	M. CAPOT
Date d'instruction :	20/01/2026
Affaire suivie par :	Lieutenant hors cl AFONSO INACIO Jacques

I - DESCRIPTION

Historique

Le 11/09/2023 étude PC 09423F0004 relatif à la construction d'une résidence sénior avec des locaux réservés à des ERP.

Le 26/08/2024 étude PCM 09423F0004 1 relatif à la modification d'une construction d'une résidence séniore avec des locaux réservés à des ERP.

Descriptif

Le projet initial consistait en l'aménagement d'un restaurant, salles d'activités physiques (dont un espace aquatique) et de bureaux dans la résidence sénior « les olivettes » située sur la parcelle AB 63.

Ce permis modificatif concerne la modification des locaux recevant du public, notamment :
- La suppression de la piscine,
- La création d'une crèche,
- La création d'une salle convivialité,
- La suppression du niveau sous-sol.

La surface plancher totale ERP sera après travaux de 603 m².

La surface totale habitation sera après travaux de 6174 m².

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

La surface totale habitation sera après travaux de 6174 m².
Après travaux, les établissements recevant du public (ERP) seront implantés au rez-de-chaussée et les bâtiments comprendront :

Bâtiment A

Rez-de-Chaussée :

- 1 point accueil,
- 1 bureau directeur,
- Le Restaurant comprenant :
  - 1 espace restauration de 71 m² places,
    - 1 espace multi-activité de 66 m²,
    - 1 cuisine
    - 1 vestiaire,
    - Des sanitaires
    - 1 local de rangement
  - 1 espace convivialité de 22 m²,
- 2 locaux à vélos,
- **1 Maison médicale de 200 m² 1er étage :**
  - **Les locaux sont vides et un dossier devra être déposé en mairie,**
- Des sanitaires,
- 1 chambre gestion libre,
- 5 T1 et 15 T2

1er étage :

- 5 T1, 21 T2 et 4 T3

2ème étage :

- 5 T1, 21 T2 et 4 T3

Bâtiment B

Rez-de-Chaussée :

- 1 salle de convivialité de 125 m² (autre dossier ERP),
- 1 crèche de 135 m² (autre dossier ERP),
- 1 local jardin,
- 1 bureau coordinateur,
- 1 local Vélo
- 1 local ménage,
- 1 local fibre,
- 1 local rangement,
- Des sanitaires
- 4 T1 et 2 T2

1er étage :

- 8 T1 et 5 T2

2ème étage :

- 8 T1 et 5 T2

Caractéristiques particulières 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 (SF) ½ et les plancher coupe-feu (CF) ½ h.
La couverture sera une toiture terrasse en béton.

Locaux à risques particuliers (attente du dossier d'aménagement).

Dégagements
La maison médicale possèdera 1 dégagements totalisant 2 UP.

Les sorties seront balisées.
Les portes d'issues de secours seront manœuvrables par barre anti panique, boutons moletés et crémones à levier.

Ascenseur de l'habitation
Un ascenseur sera installé uniquement pour l'accès aux logements.
Les ERP sont accessibles de plein pieds.

Aménagements
Sans objet

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 : Les réseaux de VMC seront indépendants des réseaux de logement. Il sera mis en place de conduits unitaires encoffrés CF 1h raccordés sur un moteur à fonctionnement permanent C4.

Electricité / Eclairage de sécurité
Pour les ERP, elles seront conformes à la NF C 15-100, au code du travail et aux articles EL et EC
La mise hors tension sera réalisée par une coupure d'urgence générale unique inaccessible au public.
L'éclairage de sécurité sera réalisé par blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES).

Gaz
Sans objet

Cuisine
Sans objet

Moyens de secours - Equipements
Défense extérieure contre l'incendie : prescription prévue dans l'étude construction de la résidence séniore.

II - EFFECTIFS

Article U2 selon déclaration du maitre d'ouvrage.

Public : 15 personnes - Personnel : 4 personnes - **Total : 19 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 10 décembre 2004 modifié portant approbation des dispositions particulières du type U (Etablissements de soins).

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 présentés.
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 HC 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 hors cl AFONSO INACIO Jacques

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES
Liberté
Égalité
Fraternité

Perpignan, le 20/01/2026

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

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

2026/000204

Code :	E09400156-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES - CRECHE**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0004 2**
Objet :	Création d'un local pour la réalisation d'une future crèche

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 le chef du service prévention

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° 2026/000204

Code :	E09400156-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES - CRECHE**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN
Commune :	LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0004 2**
Objet :	Création d'un local pour la réalisation d'une future crèche
Demandeur :	M. CAPOT
Date d'instruction :	20/01/2026
Affaire suivie par :	Lieutenant hors cl AFONSO INACIO Jacques

I - DESCRIPTION

Historique

Le 11/09/2023 étude PC 09423F0004 relatif à la construction d'une résidence sénior avec des locaux réservés à des ERP.

Le 26/08/2024 étude PCM 09423F0004 1 relatif à la modification d'une construction d'une résidence séniore avec des locaux réservés à des ERP.

Descriptif

Le projet initial consistait en l'aménagement d'un restaurant, salles d'activités physiques (dont un espace aquatique) et de bureaux dans la résidence sénior « les olivettes » située sur la parcelle AB 63.

Ce permis modificatif concerne la modification des locaux recevant du public, notamment :

- La suppression de la piscine,
- La création d'une crèche,
- La création d'une salle convivialité,
- La suppression du niveau sous-sol.

La surface plancher totale ERP sera après travaux de 603 m².

La surface totale habitation sera après travaux de 6174 m².

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

Après travaux, les établissements recevant du public (ERP) seront implantés au rez-de-chaussée et les bâtiments comprendront :

Bâtiment A

Rez-de-Chaussée :

- 1 point accueil,
- 1 bureau directeur,
- Le Restaurant comprenant :
  - 1 espace restauration de 71 m² places,
    - 1 espace multi-activité de 66 m²,
    - 1 cuisine
    - 1 vestiaire,
    - Des sanitaires
    - 1 local de rangement
  - 1 espace convivialité de 22 m²,
- 2 locaux à vélos,
- 1 Maison médicale de 200 m² 1er étage (autre dossier ERP),
- Des sanitaires,
- 1 chambre gestion libre,
- 5 T1 et 15 T2

1er étage :

- 5 T1, 21 T2 et 4 T3

2ème étage :

- 5 T1, 21 T2 et 4 T3

Bâtiment B

Rez-de-Chaussée :

- 1 salle de convivialité de 125 m² (autre dossier ERP),
- **1 crèche de 135 m² (autre dossier ERP)**
  - **Les locaux sont vides et un dossier devra être déposé en mairie,**
- 1 local jardin,
- 1 bureau coordinateur,
- 1 local Vélo
- 1 local ménage,
- 1 local fibre,
- 1 local rangement,
- Des sanitaires
- 4 T1 et 2 T2

1er étage :

- 8 T1 et 5 T2

2ème étage :

- 8 T1 et 5 T2

Caractéristiques particulières 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 (SF) ½ et les plancher coupe-feu (CF) ½ h.
La couverture sera une toiture terrasse en béton.

Dégagements
La crèche de 135 m² possèdera 2 dégagements totalisant 3 UP et des dégagements accessoires vers la terrasse.

Les sorties seront balisées.
Les portes d'issues de secours seront manœuvrables par barre anti panique, boutons moletés et crémones à levier.

Ascenseur de l'habitation
Un ascenseur sera installé uniquement pour l'accès aux logements.
Les ERP sont accessibles de plein pieds.

Aménagements
Attente de dossiers

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 : Les réseaux de VMC seront indépendants des réseaux de logement. Il sera mis en place de conduits unitaires encoffrés CF 1h raccordés sur un moteur à fonctionnement permanent C4.

Electricité / Eclairage de sécurité
Pour les ERP, elles seront conformes à la NF C 15-100, au code du travail et aux articles EL et EC
La mise hors tension sera réalisée par une coupure d'urgence générale unique inaccessible au public.
L'éclairage de sécurité sera réalisé par blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES).

Gaz
Sans objet

Cuisine
Sans objet

Moyens de secours - Equipements
Défense extérieure contre l'incendie : prescription prévue dans l'étude construction de la résidence sénior.

II - EFFECTIFS

Article U2 : Selon la déclaration du maître d'ouvrage.

Public : 15 personnes - Personnel : 4 personnes - **Total : 19 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 R (Etablissements d'enseignement et centres de loisirs).

Catégorie	Activité Principale	Activité(s) secondaire(s)	Exploitation(s)
5	R-		

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 présentés.
CCH22	Faire parvenir au secrétariat de la commission de sécurité, afin de vérifier la conformité de la crèche, 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 HC 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 hors cl AFONSO INACIO Jacques

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES
Liberté
Égalité
Fraternité

Perpignan, le 20/01/2026

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

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

2026/000205

Code :	E09400157-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES - SALLE POLYVALENTE**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0004 2**
Objet :	Création d'un local pour une future salle polyvalente

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 le chef du service prévention

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° 2026/000205

Code :	E09400157-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES - SALLE POLYVALENTE**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN
Commune :	LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0004 2**
Objet :	Création d'un local pour une future salle polyvalente
Demandeur :	M. CAPOT
Date d'instruction :	20/01/2026
Affaire suivie par :	Lieutenant hors cl AFONSO INACIO Jacques

I - DESCRIPTION

Historique

Le 11/09/2023 étude PC 09423F0004 relatif à la construction d'une résidence sénior avec des locaux réservés à des ERP.

Le 26/08/2024 étude PCM 09423F0004 1 relatif à la modification d'une construction d'une résidence séniore avec des locaux réservés à des ERP.

Descriptif

Le projet initial consistait en l'aménagement d'un restaurant, salles d'activités physiques (dont un espace aquatique) et de bureaux dans la résidence sénior « les olivettes » située sur la parcelle AB 63.

Ce permis modificatif concerne la modification des locaux recevant du public, notamment :

- La suppression de la piscine,
- La création d'une crèche,
- La création d'une salle convivialité,
- La suppression du niveau sous-sol.

La surface plancher totale ERP sera après travaux de 603 m².

La surface totale habitation sera après travaux de 6174 m².

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

Après travaux, les établissements recevant du public (ERP) seront implantés au rez-de-chaussée et les bâtiments comprendront :

Bâtiment A

Rez-de-Chaussée :

- 1 point accueil,
- 1 bureau directeur,
- **Le Restaurant comprenant :**
  - **1 espace restauration de 71 m² places,**
    - **1 espace multi-activité de 66 m²,**
    - **1 cuisine**
    - **1 vestiaire,**
    - **Des sanitaires**
    - **1 local de rangement**
  - **1 espace convivialité de 22 m²,**
- 2 locaux à vélos,
- 1 Maison médicale de 200 m² 1er étage :
  - Les locaux sont vides et un dossier devra être déposé en mairie,
- Des sanitaires,
- 1 chambre gestion libre,
- 5 T1 et 15 T2

1er étage :

- 5 T1, 21 T2 et 4 T3

2ème étage :

- 5 T1, 21 T2 et 4 T3

Bâtiment B

Rez-de-Chaussée :

- **1 salle de convivialité de 125 m²,**
  - **Les locaux sont vides et un dossier devra être déposé en mairie,**
- 1 crèche de 135 m² (autre dossier ERP),
- 1 local jardin,
- 1 bureau coordinateur,
- 1 local Vélo
- 1 local ménage,
- 1 local fibre,
- 1 local rangement,
- Des sanitaires
- 4 T1 et 2 T2

1er étage :

- 8 T1 et 5 T2

2ème étage :

- 8 T1 et 5 T2

Caractéristiques particulières 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 (SF) ½ et les plancher coupe-feu (CF) ½ h.
La couverture sera une toiture terrasse en béton.

Dégagements
La salle convivialité de 125 m² possèdera 1 dégagement totalisant 4 UP (**prescription**).

Les sorties seront balisées.
Les portes d'issues de secours seront manœuvrables par barre anti panique, boutons moletés et crémones à levier.
Les portes d'issues de secours de locaux de plus de 50 personnes s'ouvriront dans le sens de l'évacuation.

Ascenseur de l'habitation
Un ascenseur sera installé uniquement pour l'accès aux logements.
Les ERP sont accessibles de plein pieds.

Aménagements
Sans objet

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 : Les réseaux de VMC seront indépendants des réseaux de logement. Il sera mis en place de conduits unitaires encoffrés CF 1h raccordés sur un moteur à fonctionnement permanent C4.

Electricité / Eclairage de sécurité
Pour les ERP, elles seront conformes à la NF C 15-100, au code du travail et aux articles EL et EC
La mise hors tension sera réalisée par une coupure d'urgence générale unique inaccessible au public.
L'éclairage de sécurité sera réalisé par blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES).

Gaz
Sans objet

Cuisine
Sans objet

Moyens de secours - Equipements
Défense extérieure contre l'incendie : prescription prévue dans l'étude construction de la résidence sénior.

II - EFFECTIFS

Article L3 : 1 personne par m²

Public : 125 personnes - Personnel : 1 personne - **Total : 126 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 05 février 2007 portant approbation des dispositions particulières du type L (Salles à usage d'auditions, de spectacles, de réunions ou à usages multiples).

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

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 présentés.
CCH22	Faire parvenir au secrétariat de la commission de sécurité, afin de vérifier la conformité de la salle polyvalente, un dossier comprenant les pièces suivantes : a) Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour les aménagements intérieurs,

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

	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 HC 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 hors cl AFONSO INACIO Jacques

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES
Liberté
Égalité
Fraternité

Perpignan, le 20/01/2026

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

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

2026/000199

Code :	E09400145-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES - RESTAURANT**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0004 2**
Objet :	Avis dur PC modificatif : Aménagements de nouveaux ERP et suppression du R-1

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 le chef du service prévention

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° 2026/000199

Code :	E09400145-000
Etablissement :	**RESIDENCE SERVICES SENIORS LES OLIVETTES - RESTAURANT**
Adresse :	AVENUE DE SAINT CYPRIEN
Commune :	LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0004 2**
Objet :	Avis dur PC modificatif : Aménagements de nouveaux ERP et suppression du R-1
Demandeur :	M. CAPOT
Date d'instruction :	20/01/2026
Affaire suivie par :	Lieutenant hors cl AFONSO INACIO Jacques

I - DESCRIPTION

Historique

Le 11/09/2023 étude PC 09423F0004 relatif à la construction d'une résidence sénior avec des locaux réservés à des ERP.

Le 26/08/2024 étude PCM 09423F0004 1 relatif à la modification d'une construction d'une résidence séniore avec des locaux réservés à des ERP.

Descriptif

Le projet initial consistait en l'aménagement d'un restaurant, salles d'activités physiques (dont un espace aquatique) et de bureaux dans la résidence sénior « les olivettes » située sur la parcelle AB 63.

Ce permis modificatif concerne la modification des locaux recevant du public, notamment :
- La suppression de la piscine,
- La création d'une crèche,
- La création d'une salle convivialité,
- La suppression du niveau sous-sol.

La surface plancher totale ERP (établissements recevant du public) sera après travaux de 603 m².

La surface totale habitation sera après travaux de 6174 m².

Après travaux, les établissements recevant du public (ERP) seront implantés au rez-de-chaussée et les bâtiments comprendront :

Bâtiment A

Rez-de-Chaussée :

- 1 point accueil,
- 1 bureau directeur,
- **Le Restaurant comprenant :**
  - **1 espace restauration de 71 m² places,**
    - **1 espace multi-activité de 66 m²,**
    - **1 cuisine**
    - **1 vestiaire,**
    - **Des sanitaires**
    - **1 local de rangement**
  - **1 espace convivialité de 22 m²,**
- 2 locaux à vélos,
- 1 Maison médicale de 200 m² 1er étage :
  - Les locaux sont vides et un dossier devra être déposé en mairie,
- Des sanitaires,
- 1 chambre gestion libre,
- 5 T1 et 15 T2

1er étage :

- 5 T1, 21 T2 et 4 T3

2ème étage :

- 5 T1, 21 T2 et 4 T3

Bâtiment B

Rez-de-Chaussée :

- 1 salle de convivialité de 125 m² (autre dossier ERP),
- 1 crèche de 135 m² (autre dossier ERP),
- 1 local jardin,
- 1 bureau coordinateur,
- 1 local Vélo
- 1 local ménage,
- 1 local fibre,
- 1 local rangement,
- Des sanitaires
- 4 T1 et 2 T2

1er étage :

- 8 T1 et 5 T2

2ème étage :

- 8 T1 et 5 T2

Caractéristiques particulières 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 (SF) ½ et les planchers coupe-feu (CF) ½ h.
La couverture sera une toiture terrasse en béton.

La distribution intérieure aura des parois des locaux CF ½ h avec portes PF ½ h.

Les locaux à risques particuliers (locaux de rangements/stockages) auront les parois et planchers coupe-feu 1 heure et les blocs portes coupe-feu ½ heure avec ferme-portes.

Dégagements
Le restaurant / salle multi activité possèdera 2 dégagements totalisant 6 UP.
La salle de convivialité de 22 m² possèdera 2 dégagements totalisant 3 UP.

La salle convivialité de 125 m² possèdera 1 dégagement totalisant 4 UP (**prescription**).

La crèche de 135 m² possèdera 2 dégagements totalisant 3 UP et des dégagements accessoires vers la terrasse.

La maison médicale possèdera 1 dégagements totalisant 2 UP.

Les sorties seront balisées.

Les portes d'issues de secours seront manœuvrables par barre anti panique, boutons moletés et crémones à levier.

Les portes d'issues de secours de locaux de plus de 50 personnes s'ouvriront dans le sens de l'évacuation.

Ascenseur de l'habitation
Un ascenseur sera installé uniquement pour l'accès aux logements.
Les ERP sont accessibles de plein pieds.

Aménagements
Les aménagements seront supposés être conformes à la réglementation :
Revêtements : Sol : M4 ; Murs : M2 ; Plafonds M1.
Mobilier : M3
Isolation : Isolant protégés par parement BA13 conformément à AM8.

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 : Les réseaux de VMC seront indépendants des réseaux de logement. Il sera mis en place de conduits unitaires encoffrés CF 1h raccordés sur un moteur à fonctionnement permanent C4.

Electricité / Eclairage de sécurité

Pour les ERP, elles seront conformes à la NF C 15-100, au code du travail et aux articles EL et EC
La mise hors tension sera réalisée par une coupure d'urgence générale unique inaccessible au public.
L'éclairage de sécurité sera réalisé par blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES).

Gaz
Alimentation de la cuisine.
Stockage extérieur, coupure d'urgence en façade avant pénétration dans le bâtiment, coupure gaz dans la cuisine et coupure pour chaque appareil. La pression de distribution sera inférieure à 4 bars.
La distribution de gaz sera impossible en l'absence de fonctionnement de la hotte.
La distribution sera réalisée en cuivre soudo-brasé.

Cuisine
La cuisine sera soumise aux articles GC. Elle sera isolée par des parois en plancher haut CF 1h et des portes PF ½ h.
Le conduit de la hotte sera encoffré CF 1h dans sa traversée de l'immeuble.
Les coupures d'urgences gaz et électricité seront positionnées à l'entrée du local.

Moyens de secours - Equipements
Défense extérieure contre l'incendie : 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

Article N2 : 1 personne par m² soit 137 personnes
Article L2 : 1 personnes par m² soit 22 personnes
Article W2 : selon déclaration du maître d'ouvrage.

Il est prévu qu'il n'y ait pas de simultanéité entre les activités.

Public : 160 personnes - Personnel : 6 personnes - **Total : 165 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 05 février 2007 portant approbation des dispositions particulières du type L (Salles à usage d'auditions, de spectacles, de réunions ou à usages multiples).

Arrêté du 21 Avril 1983 portant approbation des dispositions particulières du type W (Administrations, banques, bureaux).

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

IV - PRESCRIPTIONS PROPOSEES PAR LE RAPPORTEUR

CODE	PRESCRIPTIONS
PP1	Lever les prescriptions de l'étude 2023/005137 en date du 03/11/2023 relatif au permis initial PC 09423F0004.

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.

Perpignan, le 23 octobre 2025

PYRENEES ORIENTALES
le Département

Direction des Infrastructures et Déplacements
SRD PL / VG/SA

Avis Urbanisme

SUR : ☒ **PERMIS DE CONSTRUIRE**

OBJET : Construction d'une résidence séniors « Les Olivettes »

N° DE DOSSIER : PC 066 094 23 F0004 M02

Adresse du terrain : Avenue de Saint-Cyprien – LATOUR BAS ELNE RD 40

Demandeur : Monsieur Alexandre CAPOT – SNC 1P1R

AVIS DU GESTIONNAIRE ROUTIER DEPARTEMENTAL

Avis favorable.

L'accès existant depuis la RD 40 doit demeurer en sens unique entrant.

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

Vincent GAUTHIER

MAIRIE
Service Urbanisme
Avenue du Tech
66200 LATOUR-BAS-ELNE