MAIRIE DE LATOUR-BAS-ELNE	**ACCORD DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF avec prescriptions délivré par le Maire au nom de la Commune**

Référence dossier : PC N° 06609423F0003-M03		**DESTINATAIRE** **SAS LATOUR** **Monsieur Francis COBO** **46 Rue du Canigou** **66300 THUIR**
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		
Déposé le 18/05/2026		
Pour :	Travaux sur construction existante Surface plancher existante : 1190,99 m² Supprimée : 6,93 m² Logements créés : 12	
Destination :	Habitation	
Sur un terrain sis à :	Rue Max Havart 66200 LATOUR-BAS-ELNE	
Cadastré :	AD 781	

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

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée,

Vu le permis de construire accordé le 23/05/2023, modifié le 29/10/2024 et transféré le 12/05/2026.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/09/2017, mis à jour le 30/01/2018, modifié le 21/11/2019, 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 Inondations (PPRNI) approuvé et annexé à l'arrêté préfectoral n°2012.320-0005 le 15/11/2012.
Vu le Porter à connaissance (PAC) préfectoral du 11/07/2019 relatif aux aléas et aux règles de gestion du risque inondation.

Vu la consultation d'ENEDIS du 02/06/2026, sans réponse.
Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours des PYRENEES-ORIENTALES du 04/06/2026, ci-joint.
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON du 04/06/2026, ci-joint.

Le projet concerne la modification du bâtiment afin de réduire le nombre d'appartements de 14 à 12, aménagés PMR, et la création de garages.
La parcelle assiette du projet est située en zone UB du PLU et en dehors des zones inondables identifiées au PPRNI et au PAC.

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire modificatif est **accordé avec les prescriptions suivantes :**

- Prescriptions et observations de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON :

EAU POTABLE
La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eau potable.
La construction devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement existant.
Des modifications 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 de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON.
Création d'un regard de visite compteur grand modèle.
Un seul branchement est accepté par parcelle.
Individualisation des contrats d'eau potable : Dans le cas où le pétitionnaire envisage l'individualisation des contrats de fournitures d'eau potable, [e pétitionnaire devra prendre en charge toutes les dispositions nécessaires pour assurer fa desserte individuelle en eau potable de chaque unité de logements conformément au décret n 0 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 de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON.
FORAGE DOMESTIQUE < 1 000 m3
Tout forage domestique doit être déclaré à la Communauté de Communes Sud Roussillon et être équipé d'un compteur.
ASSAINISSEMENT COLLECTIF
La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eaux usées.
La construction devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement.
Si des modifications des branchements sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponibles sur le site de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON.
Un seul branchement est accepté par parcelle.
Il est rappelé au pétitionnaire que les réseaux publics de collecte sont de type séparatif et qu'à ce titre le pétitionnaire devra prendre les dispositions pour assurer la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales.
Il est rappelé que le déversement des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.
NOTA : Il est recommandé 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).
COLLECTE DES DECHETS
La collecte des déchets se fera en porte à porte en limite du domaine public et accessible avec une benne à ordures ménagère de 19 tonnes.
Les containers doivent être sortis la veille des jours de collecte et rentrés après le ramassage effectué.
DIVERS
Tous les éléments techniques de surface et aériens sur trottoirs et voiries (y compris mobiliers urbains) situés au droit de l'emprise du projet ne pourront 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 issus de la façade et/ou de leurs engins dans le réseau pluvial et/ou le réseau d'eaux usées. Il en est de même pour les bétons et les mortiers.

- Prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours des P-O :

DESCRIPTION
Le projet modificatif concerne 2 immeubles d'habitations collectifs juxtaposés totalisant 12 appartements (de type T3) situés 13 rue Max Havart sur la commune de Latour Bas Elne.
Les modifications des 2 bâtiments en R+2, concernent :

Le passage de 14 à 12 appartements de type T3.
L'aménagement de l'ensemble des appartements pour y accueillir des personnes à mobilité réduite.
La création de garages.
L'optimisation des places de stationnement pour y accueillir 2 places par logements.
Les espaces vélos seront verticaux. ,
Les parements en pierre naturelles prévues sur les façades seront remplacés par un enduit de couleur terre argile.

Après modificatif, les 2 bâtiments isolés des tiers sur leurs 3 faces, en construction traditionnelle (avec PBNH à moins de 8 mètres) avec toiture terrasse, seront implantés sur une parcelle de 931 m 2 avec une surface de plancher réduite à 1 184.06 m2.
L'accès à l'immeuble se fera directement par un espace libre depuis une voie engin à double sens de circulation (rue Max HAVART).
2 points d'eau incendie sont situés à moins de 100 m et 200 m du bâtiment.

CLASSEMENT
En application du Code de la Construction et de l'Habitation (décret du 31 mai 1978 art. RI 11-1 à RI 1 1-25), 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.

AVIS

CODE	PRESCRIPTIONS
HABI-2D1 IMPORTANT	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 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 creau 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.
HAB200.1	HABITATION DEUXIEME FAMILLE COLLECTIVE¶ 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 collective.
HAB201	S'assurer que les matériaux et les éléments de construction utilisés présentent les degrés de réaction et de résistance au feu suivants :¶ a → : éléments porteurs verticaux : stables au feu de degré 1/2 h (art. 5).¶ b → : planchers (à l'exclusion de ceux établis à l'intérieur d'un même logement) coupe-feu de degré 1/2 h (art. 6).¶ c → : parois verticales de l'enveloppe des logements : coupe-feu de degré 1/2 h (art. 8).¶ d → : blocs-portes palières des logements : pare-flammes de degré 1/4 h (art. 8). e : parements des façades extérieures : classés M3.¶ f → : parois de cage d'escalier, non situées en façade, dans les habitations collectives : coupe-feu de degré 1/2 h (art. 19).¶ g → : en cloisonnement de l'escalier : si le plancher bas du logement le plus haut est à plus de 8 m du sol, les circulations horizontales doivent être séparées de la cage d'escalier par des blocs-portes.¶ h → : revêtements de la cage d'escalier : classés M 2 (parois verticales, rampants et plafonds).

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 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.
HABDEFU	Equiper chaque logement d'au moins un détecteur de fumée normalisé (norme NF EN 14604). L'installation incombe au propriétaire du logement (Loi 11°2014-366 du 24/03/2014))
HAB203	Prévoir une commande d'ouverture de ce dispositif située au rez-de-chaussée, à proximité de l'escalier, associée soit à un système électrique, pneumatique, hydraulique, électromagnétique ou électropneumatique soit à un système de tringlerie. Dans tous les cas, l'accès à ce dispositif de commande doit être réservé aux services d'incendie et de secours et aux personnes habilitées (art. 25).

Article 2 : Les prescriptions émises dans le permis de construire initial seront respectées.

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

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

Fait à LATOUR-BAS-ELNE, le jeudi 9 juillet 2026

Le Maire,
Monsieur François BONNEAU

MAIRIE DE LATOUR-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 09/07/2026.
NB : La réalisation du projet pourra donner lieu à versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale).
NB : Au titre de l'archéologie préventive, la redevance due pour les travaux autorisés s'élèvera à (surface de plancher ou/et forfaits installations et aménagements types stationnement, piscine, éolienne, emplacement camping... X 0,4%). Le montant de la redevance est établi en euros constants.
NB : Le pétitionnaire est informé que le projet se situe dans la zone de sismicité 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences de l'arrêté du 22/10/2010 sur les règles de construction parasismiques.
NB : Le pétitionnaire respectera les termes de l'arrêté préfectoral n° 3560/2005 du 07/10/2005 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- **Adressé au maire, en deux exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier ; le modèle de déclaration CERFA est disponible en mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.**
- **A la fin des travaux, ne pas oublier d'adresser au maire la « Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux CERFA, également disponible en mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.**
- Installé sur le terrain **pendant toute la durée du chantier un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique.** Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel et le nom de l'architecte auteur du projet. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

- DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme l''autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage sur le terrain

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Sud Roussillon
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Saint-Cyprien, le - 4 JUIN 2026

Hôtel de Ville
Service urbanisme
66200 LATOUR-BAS-ELNE

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

Nos Réf. : TDP/SP/IS

Objet : Avis sollicité sur demande de Permis de Construire

Vos Réf. : **PC 66 094 23 F 0003/M03**
Demandeur : SAS LATOUR – COBO Francis
Opération : Modification de la structure du bâtiment afin de créer 12 appartements au lieu de 14
Rue Max Havart
Reçu le : 22/05/2026

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

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

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

Le projet est assujetti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif), pour un montant de 22 900,00 €

Le Président
Thierry DEL POSO

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNAUTE DES COMMUNES SUD ROUSSILLON

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

WWW.SUDROUSSILLON.FR

Dossier PC 66 094 23 F 0003/M03
Demandeur : SAS LATOUR – COBO Francis
Opération : Modification de la structure du bâtiment afin de créer 12 appartements au lieu de 14
Rue Max Havart
Reçu le : 22/05/2026

PRESCRIPTIONS ET OBSERVATIONS PARTICULIERES

EAU POTABLE

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

La construction devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement existant.

Des modifications 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.

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

Création d'un regard de visite compteur grand modèle.

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Individualisation des contrats d'eau potable : Dans le cas où le pétitionnaire envisage l'individualisation des contrats de fournitures d'eau potable, le pétitionnaire devra prendre en charge toutes les dispositions nécessaires pour assurer la desserte individuelle en eau potable de chaque unité de logements conformément au décret n°2003-405 du 28 avril 2003 relatif à l'individualisation des contrats de fournitures d'eau potable, au règlement de l'eau potable et au guide de l'individualisation disponibles sur le site.

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

FORAGE DOMESTIQUE < 1 000 m³

Tout forage domestique doit être déclaré à la Communauté de Communes Sud Roussillon et être équipé d'un compteur.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

La construction devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement.

Si des modifications des branchements sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponibles sur le site.

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

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Il est rappelé au pétitionnaire que les réseaux publics de collecte sont de type séparatif et qu'à ce titre le pétitionnaire devra prendre les dispositions pour assurer la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales.

Il est rappelé que le déversement des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

NOTA : Nous recommandons de prévoir sur la conduite privative d'eaux usées et en amont du regard de visite à passage direct, l'installation d'un équipement (tabouret sipholde, 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 22 800 €.

COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets se fera en porte à porte en limite du domaine public et accessible avec une benne à ordures ménagère de 19 tonnes.

Les containers doivent être sortis la veille des jours de collecte et rentrés après le ramassage effectué.

DIVERS

Tous les éléments techniques de surface et aériens sur trottoirs et voiries (y compris mobiliers urbains) situés au droit de l'emprise du projet ne pourront être déplacés (candélabres, coffrets, etc.) qu'aux frais exclusifs du pétitionnaire.

Il est rappelé au pétitionnaire l'interdiction de vidange des dépôts solides et liquides issues de la façade et/ou de leurs engins dans le réseau pluvial et/ou le réseau d'eaux usées. Il en est de même pour les bétons et les mortiers.

Saint-Cyprien, le – 4 JUIN 2026

Le Président
Thierry DEL POSO

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNAUTE DES COMMUNES SUD ROUSSILLON

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 04/06/2026

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

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

2026/002302

Code :	H09400143-000
Etablissement :	**IMMEUBLE LAS**
Adresse :	13 RUE MAX HAVART LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0003 3**
Objet :	Avis sur demande de modification concernant la construction d'un immeuble

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 Damien PARIS

1 Rue du lieutenant Goubault - 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° 2026/002302

Code :	H09400143-000
Etablissement :	**IMMEUBLE LAS**
Adresse :	13 RUE MAX HAVART
Commune :	LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09423F0003 3**
Objet :	Avis sur demande de modification concernant la construction d'un immeuble
Demandeur :	M. COBO
Date d'instruction :	04/06/2026
Affaire suivie par :	Lieutenant hors cl AFONSO INACIO Jacques

I - DESCRIPTION

Historique

Le 16/03/2023 : Etude PC 09423F0003 relative à la construction d'un immeuble de 14 appartements.

Le 16/09/2024 : Etude PCM 09423F0003 1 relative à une demande d'avis sur modification de la construction d'un immeuble.

Descriptif

La présente étude concerne le projet modificatif de la construction de 2 immeubles d'habitations collectifs juxtaposés totalisant 12 appartements (de type T3) qui seront bâtis 13 rue Max Havart sur la commune de Latour Bas Elne.

Mes modifications des 2 bâtiments en R+2, concernent :

- Le passage de 14 à 12 appartements de type T3,
- L'aménagement de l'ensemble des appartements pour y accueillir des personnes à mobilité réduite.
- Des garages ont été créés afin de répondre à la demande,
- Optimisation des places de stationnement pour y accueillir 2 places par logements,
- Les espaces vélos seront verticaux.,
- Les parements en pierre naturelles prévues sur les façades seront remplacés par un enduit de couleur terre argile.

Après modificatif, les 2 bâtiments isolés des tiers sur leurs 3 faces, en construction traditionnelle (avec PBNH à moins de 8 mètres) avec toiture terrasse, seront implantés sur une parcelle de 931 m² avec une surface de plancher réduite à 1184.06 m².

L'accès à l'immeuble se fera directement par un espace libre depuis une voie engin à double sens de circulation (rue Max HAVART).

2 points d'eau incendie sont situés à moins de 100 m et 200 m du bâtiment.

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
HAB1-2DI IMPORTANT	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 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.
HAB200.1	HABITATION DEUXIEME FAMILLE COLLECTIVE 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 collective.
HAB201	S'assurer que les matériaux et les éléments de construction utilisés présentent les degrés de réaction et de résistance au feu suivants : a : éléments porteurs verticaux : stables au feu de degré ½ h (art. 5). b : planchers (à l'exclusion de ceux établis à l'intérieur d'un même logement) : coupe-feu de degré ½ h (art. 6). c : parois verticales de l'enveloppe des logements : coupe-feu de degré ½ h (art. 8). d : blocs-portes palières des logements : pare-flammes de degré ¼ h (art. 8). e : parements des façades extérieures : classés M 3. f : parois de cage d'escalier, non situées en façade, dans les habitations collectives : coupe-feu de degré ½ h (art. 19). g : en cloisonnement de l'escalier : si le plancher bas du logement le plus haut est à plus de 8 m du sol, les circulations horizontales doivent être séparées de la cage d'escalier par des blocs-portes. h : revêtements de la cage d'escalier : classés M 2 (parois verticales, rampants et plafonds).
HAB203	Prévoir une commande d'ouverture de ce dispositif située au rez-de-chaussée, à proximité de l'escalier, associée soit à un système électrique, pneumatique, hydraulique, électromagnétique ou électropneumatique soit à un système de tringlerie. Dans tous les cas, l'accès à ce dispositif de commande doit être réservé aux services d'incendie et de secours et aux personnes habilitées (art. 25).

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

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

Le rapporteur préventionniste,

Lieutenant HC AFONSO