MAIRIE LATOUR-BAS-ELNE

DÉCISION D'OPPOSITION À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

prononcée par le Maire de la commune

Référence dossier : DP 0660942600024

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 26/09/2026
Avis de dépôt affiché le : 26/09/2026
Complétée le :

Pour :	Transformation du garage en pièce de sommeil
Sur un terrain sis à :	6 rue de l 'Avenir 66200 LATOUR-BAS-ELNE
Cadastré :	AC 104

DESTINATAIRE

Mme Cassandra VIEIRA DE JESUS
6 Rue de l'Avenir
66200 LATOUR-BAS-ELNE

LE MAIRE DE LATOUR-BAS-ELNE,

VU la Déclaration Préalable susvisée,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R111-2, R425-21,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/09/2017, mis à jour le 30/01/2018, modifié le 21/11/2019 et le 01/07/2021 et mis à jour le 08/09/2022, et 27/05/2024,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 47/2015 en date du 25 juin 2015 confiant par convention l'instruction de tout ou partie des dossiers d'urbanisme au service instructeur de la commune de Saint-Cyprien,

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

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, Risque Inondation, approuvé et annexé à l'arrêté préfectoral n°2012320-0005 du 15 novembre 2012,

VU le porter à connaissance des aléas inondations du 11 juillet 2019,

VU l'avis favorable sous réserve de prescriptions de la Communauté de Communes Sud Roussillon, en date du 30 septembre 2026, ci-joint,

CONSIDÉRANT que le terrain, objet de la demande, est localisé en zone B1 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles. L'étude de l'aléa inondation situe le terrain en zone d'aléa moyen avec des hauteurs d'eau comprises entre 0,50 m et 1,00 m.
En zone B1, sont interdites les occupations du sol susceptibles d'aggraver l'aléa, les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des personnes et les occupations du sol susceptibles d'aggraver la vulnérabilité des biens.

CONSIDÉRANT que le projet consiste en la transformation du garage en chambre et salle d'eau adaptées PMR, avec la rehausse du plancher à + 0,5 m, la création d'une rampe adaptée PMR, la réalisation d'une terrasse aménagée sur une dalle existante, le remplacement de la porte de garage par une fenêtre et l'installation d'une unité de climatisation en façade.

Selon le PPRNP, Règles de construction. 1.Niveaux de plancher. 1.2 Dérogation.

Dans le cas où le premier plancher est potentiellement submersible pour la crue de référence, toute nouvelle création, aménagement ou changement de destination d'un plancher est subordonné **à la création d'un espace refuge** couvert, situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur en toutes circonstances, donnant accès à l'extérieur (fenêtre en façade ou sur le toit, balcon, etc.) s'il n'existe pas ou est insuffisant. Sa superficie doit être d'au moins 0.50 m² par personne (selon la capacité de l'établissement) dans le cas des établissements recevant du public ou des activités.

CONSIDÉRANT que le projet, en prévoyant la création d'une pièce destinée au sommeil au rez-de-chaussée dans un secteur exposé au risque d'inondation, est de nature à accroître la vulnérabilité des occupants et à compromettre leur sécurité en cas de survenue d'un tel événement. Le projet méconnaît, pour ces motifs, les dispositions citées dans le PPRNP.

CONSIDÉRANT que les plans intérieurs joints au dossier ne font apparaître aucun lien avec l'escalier permettant d'accéder à l'étage du bâtiment et ne permettent, dès lors, pas d'établir que la pièce projetée serait intégrée à un logement existant desservant également ce niveau.

CONSIDÉRANT qu'en l'absence d'éléments permettant d'établir le maintien d'une unité de logement existante, le projet, par la création d'un espace destiné au sommeil au rez-de-chaussée, est susceptible de conduire à la création d'un nouveau logement dans un secteur où celle-ci est interdite par le règlement du PPRNP.

Selon le PPRNP, Règles de construction. 3. Equipements sensibles.
Les équipements sensibles tels que les chaudières, les tableaux électriques, etc. seront placés à une cote supérieure ou également à la cote de référence ou à l'abri d'un coffrage étanche.

CONSIDÉRANT que le projet d'installation d'une unité de climatisation est situé en deçà de la cote de référence et que les pièces du dossier ne permettent pas d'établir que cet équipement sera protégé par un coffrage étanche.

Selon le Porter à Connaissance des aléas inondation du 11 juillet 2019, carte de synthèse des aléas, le terrain d'assiette du projet se situe en zone d'aléa fort (hauteur d'eau comprise entre 0,50 m et 1,00 m et vitesse d'écoulement inférieure à 0,5 m/s).

La cote de référence en aléa fort est assimilable à la valeur TN + 1,00 m.

CONSIDÉRANT qu'aucune ouverture (porte, fenêtre, soupiraux, etc.) ne sera autorisée sous la cote de référence, sauf pour les locaux annexes (garages, etc.).

Les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination peuvent être autorisées sous les réserves suivantes :

- De ne pas créer de logements supplémentaires et dans le cas de changement de destination, que ce changement n'augmente pas la vulnérabilité de la construction et améliore la sécurité des personnes ;
- Que la surface du premier plancher aménagé soit calée à la cote de référence + 0,20 m avec un minimum de 2,60 NGF.
- Que les travaux s'accompagnent de la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité (pose de batardeaux à toutes les ouvertures situées en dessous de la cote de référence avec un minimum de 2,40 NGF et la réalisation d'un espace refuge en l'absence d'un étage accessible en cas d'évènement).

CONSIDÉRANT que le projet prévoit des modifications d'ouverture situées en deçà de la cote de référence sans préciser la mise en place de batardeaux.

CONSIDÉRANT l'article R 111-2 qui spécifie : *« 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 qu'il convient d'assurer la sécurité des personnes, la préservation des biens et le maintien du champ d'expansion et du libre écoulement des eaux,

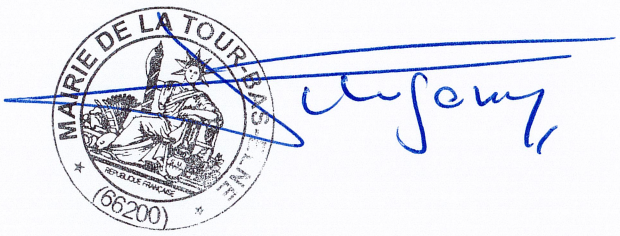
CONSIDÉRANT au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme que le projet tel que présenté est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation et de ses caractéristiques, et ne peut donc pas être autorisé.

ARRÊTE

Article unique : Il est fait **OPPOSITION** aux travaux projetés dans la déclaration susvisée.

Fait à LATOUR-BAS-ELNE,
le vendredi 23 octobre 2026

Par délégation du Maire,
Délégué à l'Urbanisme,
Monsieur Julien LLUGANY



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 23/10/2026.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT -

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : L*a 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