

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

DOSSIER : N° PC 066 140 23 P0012

Déposé le : **05/06/2023** Dépôt affiché le : **05/06/2023**

Complété le : **21/06/2023**

Demandeur : **Monsieur BILLES Joël**

38 bis rue de la Bardère

66370 PEZILLA DE LA RIVIERE

Nature des travaux : **Nouvelle Construction**

Sur un terrain sis à : **LOT 2 RUE DES PRAIRIES à PEZILLA LA RIVIERE (66370)**

Référence(s) cadastrale(s) : **140 AN 239**

ARRÊTÉ accordant un permis de construire au nom de la commune de PEZILLA LA RIVIERE

Le Maire de la Commune de PEZILLA LA RIVIERE

VU la demande de permis de construire présentée le 05/06/2023 par Monsieur BILLES Joël,

VU l'objet de la demande

- pour Habitation - Maison individuelle plain pied (de type f4) avec piscine (27m²), local technique et garage intégré ;
- sur un terrain situé LOT 1 RUE DES PRAIRIES à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher créée de 149.26 m²;

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

VU l'article R 111-2 du Code l'Urbanisme,

VU les articles L 132-1 et R132-1 du Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2008, modifié le 14/05/2018

VU l'arrêté préfectoral n° 2014170-0006 du 19/06/2014 portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de la Commune de PEZILLA-LA-RIVIERE. ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM/SER/2023-164-0002 en date du 13/06/2023 portant mise en place de mesures de restrictions provisoires des usagers de l'eau liées à l'état de la ressource superficielle et des nappes souterraines et de dérogation au débit réservé.

VU la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique

VU la DP 066 140 22 C0010 de division en vue de bâtir déposée le 25/02/2022, autorisée le 09/06/2022

VU l'avis Favorable avec prescriptions de PMM - DPPA - Avis d'urbanisme en date du 07/06/2023

VU l'avis simple avec prescription de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales en date du 12/06/2023

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées dans les articles suivants.

Article 2

Zone Inondable :

Selon le Plan de Prévention des risques, le terrain est en zone B2 avec des hauteurs d'eau comprises entre 0.50m et 1m.

Selon le Porté à Connaissance des aléas inondations transmis aux communes par courrier du préfet en date du 11/07/2019, le terrain est situé en aléa fort avec des hauteurs d'eau comprises entre 0.50 et 1m.

Article 3

ENEDIS : La puissance de raccordement électrique autorisée sur la base de la demande du pétitionnaire est de 12 kVa monophasé.

Article 4

Prescriptions PMM : Se conformer à l'avis ci-joint annexé au présent arrêté.

Article 5

Prescriptions Architecte des Bâtiments de France : Se conformer à l'avis ci-joint annexé au présent arrêté.

Article 6

Tout déplacement d'ouvrage public sur la voie publique, et notamment des réseaux, rendu nécessaire par les travaux, objet du présent arrêté sera réalisé à la charge du demandeur sous contrôle du service concerné.

Article 7

La nature et la couleur des matériaux utilisés devront participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant.

Article 8

L'implantation des constructions doit épouser le terrain naturel. Seuls les remblais et affouillements strictement nécessaires à la construction et ses accès sont autorisés.

Article 9

Monsieur le Directeur Général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le 17 juillet 2023,



NB : Les chantiers de travaux bruyants sont interdits de 20 h à 6 h 30 tous les jours de la semaine ainsi que les dimanches et jours fériés toutes la journée.
NB : Dans le cas où les travaux à effectuer seraient situés au voisinage de lignes ou installations électriques, l'administration de ENEDIS doit être consultée avant tout commencement de travaux, en vue de l'application de l'arrêté préfectoral modifié le 30/10/1979, faisant suite à la circulaire ministérielle N°70-21 du 21/12/1970.
NB : Le projet se situe dans la zone 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences de l'arrêté du 22 octobre 2010 sur les règles de constructions parasismiques.

NB : Selon l'arrêté préfectoral n°DDTM/SER/2023-164-0002 en date du 13/06/2023 portant mise en place de mesures de restrictions provisoires des usagers de l'eau liées à l'état de la ressource superficielle et des nappes souterraines et de dérogation au débit réservé, l'article 5 concernant les mesures communes aux niveaux d'alerte renforcée et de crise pour le remplissage des piscines, bassins et plans d'eau, énonce que : « sont interdits :

- le remplissage de l'ensemble des piscines et bassins individuels à usage privé (maison individuelle, gîte, copropriété, meublé de tourisme) ».

Arrêté disponible sur le site de la préfecture des Pyrénées-Orientales

INFO TAXE : La réalisation donnera lieu au versement de la Taxe d'Aménagement (Art L331-1 et suivants du code de l'Urbanisme) et à la redevance d'Archéologie Préventive (Art. L524-1 et suivants du Code du Patrimoine. Un avis d'imposition faisant apparaître le montant de ces taxes et les modalités de paiement vous sera envoyé ultérieurement par les services de l'Etat, chargés de leurs recouvrements.

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 publiée par l'INSEE à la date de la délivrance de l'arrêté de permis de construire

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. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Commencement des travaux et affichage

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur 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, la date d'affichage en mairie et, s'il y a lieu, le nom de l'architecte, la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. 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.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). 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 par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) 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 visible de la voie publique décrivant le projet. 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 : l'autorisation n'est définitive 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 (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit de tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Délais et voies de recours Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Occitanie
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Pyrénées-Orientales

MAIRIE DE PEZILLA LA RIVIERE
31 BIS AVENUE DU CANIGOU
66370 PEZILLA LA RIVIERE

Dossier suivi par : Léonie DESHAYES

Objet : demande de permis de construire

A Perpignan cedex, le 12/06/2023

numéro : pc14023p0012

demandeur :

adresse du projet : LIEU-DIT LES BARDERES - LOT N°2 RUE
DES PRAIRIES 66370 PEZILLA-DE-LA-RIVIERE

M. BILLES JOEL
38 BIS RUE DE LA BARDERE
66370 PEZILLA LA RIVIERE

nature du projet : Construction neuve + Piscine

déposé en mairie le : 05/06/2023

reçu au service le : 08/06/2023

servitudes liées au projet : LCAP - rayon de 500 m hors champ de
visibilité - PORTE FORTIFIÉE & CLOCHETON EN FER FORGÉ

Cet immeuble n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique. Par conséquent, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire.

Toutefois, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

Le projet se situe dans les abords du monument historique. Afin de préserver la cohérence architecturale et urbaine des abords, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- La finition des façades doit être talochée fin et non grattée fin ;
- Les menuiseries doivent être en aluminium et non en PVC ;
- Le liner de la piscine doit être de teinte sombre ou de couleur naturelle de type vert argile, afin de minimiser son impact dans le paysage.

L'architecte des Bâtiments de France

NOELY URSO



Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine
 Direction de la prospective, la Planification et l'Aménagement
 Service Coordination Projets et Avis d'urbanisme
 Avis d'Urbanisme

Commune de : PEZILLA LA RIVIERE

<u>Pétitionnaire</u> :	M. BILLES Joël	<u>Dossier n°</u> :	PC 140 23P0012
		<u>Superficie</u> :	920.00 m ²
<u>Zonage du POS/PLU</u> :		<u>Cadastre</u> :	Section AN, n° 239
<u>Adresse de la construction</u> :	Rue des Prairies lot 2		

Réseaux Humides

Eau Potable : Réseau public existant, Ø 160 PVC, rue des Prairies. Toute modification (extension, raccordement, branchement, pose du compteur...) du réseau sera réalisée par la Régie des eaux aux frais du pétitionnaire. Le compteur sera implanté en limite de propriété sur le Domaine Public. Le réseau après compteur et sur la voie d'accès au projet restera privé et son entretien incombera au pétitionnaire.

Défense Incendie : PI existant, Angle de la rue de la Bardère et de la rue des Prairies.
 Avis du Service Départemental Incendie & Secours Obligatoire (SDIS).

Eaux Usées : Réseau public existant, Ø 200 FC, rue des Prairies. Toute modification (extension, raccordement, branchement,...) du réseau sera réalisée par la Régie des eaux aux frais du pétitionnaire. Le regard de visite sera implanté en limite de propriété sur le Domaine Public. Le réseau après regard et sur la voie d'accès au projet restera privé et son entretien incombera au pétitionnaire..

Eaux Pluviales : Les eaux pluviales et de ruissellement seront gérées sur le projet, notamment en compensant l'artificialisation des sols. En aucun cas le pétitionnaire ne devra aggraver la situation du fond servant. La gestion des eaux pluviales devra être conforme au référentiel technique de PMM.
 Rappel Règlement Assainissement : l'installation intérieure des immeubles doit être étanche jusqu'au niveau de la chaussée

Piscines : Des prescriptions techniques sont à respecter, en effet, l'alimentation de piscine devra être conforme aux règles en vigueur : AEP - une disconnexion avec le réseau est obligatoire ; en EU - seul les rejets de lavage du filtre sont autorisés dans ce réseau ; et enfin en EP - seul la vidange d'une piscine n'est autorisée dans ce réseau qu'après établissement d'une convention tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et Perpignan Méditerranée Métropole.

Conclusion : Avis Favorable sous réserves des prescriptions qui sont impératives.

Le 07 juin 2023,
 Philippe ESPIRITUSANTO,
 Responsable de la cellule Avis d'Urbanisme