

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

DOSSIER : N° PC 066 140 24 P0003

Déposé le : **08/04/2024**

Dépôt affiché le : **25/04/2024**

Complété le : **02/05/2024**

Demandeur : **SAS LN IMMO, représentée par**

Monsieur Nor-Eddine NOUAR

16 RUE LEON DIEUDE

66000 PERPIGNAN

Nature des travaux: **Travaux sur consruction existante**

Sur un terrain sis à : **97 AVENUE DU CANIGOU à**

PEZILLA LA RIVIERE (66370)

Référence(s) cadastrale(s) : **140 AD 104**

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 08/04/2024 par la SAS LN IMMO, représentée par Monsieur Nor-Eddine NOUAR ;

VU l'objet de la demande

- pour Habitation - Création de deux logements dans une grange existante en R+2, modification et création d'ouvertures et deux terrasses ;
- sur un terrain situé 97 AVENUE DU CANIGOU à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher existante de 220.07 m² ;
- pour une sur surface de plancher supprimée de 12.61 m²
- pour une surface totale de 207.46 m²

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 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'avis avec prescriptions de la DRAC - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales en date du 22/04/2024 ;

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 situé en zone B4 correspondant aux zones d'aléa faible hydrogéomorphologique. Selon la Carte des Aléas inondations du Porter à Connaissance transmis aux communes par courrier du préfet en date du 11/07/2019, le terrain est situé en aléa faible pour les zones non inondables par la crue ou tempête de référence mais mobilisables en cas d'évènement exceptionnel.

Article 3

Prescriptions hydrauliques :

Le branchement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Eau potable : Le branchement au réseau public et la pose du compteur seront réalisés par la société fermière « Véolia » aux frais du pétitionnaire. Le compteur sera implanté sur le domaine public en limite de propriété.

Eaux usées : Le raccordement au réseau public sera réalisé par la société fermière aux frais du pétitionnaire. Le regard de visite sera implanté en limite de propriété sur le Domaine Public.

Avant tout commencement des travaux, le pétitionnaire consultera obligatoirement la société fermière « Véolia », laquelle donnera toutes directives concernant les branchements à effectuer aux réseaux d'eau et d'égouts.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation. Toutes précautions seront prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines. L'installation intérieure des immeubles doit être étanche jusqu'à la chaussée.

Article 4

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

Article 5

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

Article 6

Prescriptions Architectes des Bâtiments de France :

« Le projet se situe dans les abords du monument historique. (Porte fortifiée (ancienne) située à Pézilla-La-Rivière). Afin de préserver la cohérence architecturale et urbaine des abords, les observations suivantes sont à prendre en compte et devront être suivies :

Encadrement en cayrous et modénatures :

- Ils doivent être conservés en l'état, ainsi que la forme surbaissée de la baie en façade Est ;*
- Les modénatures de teinte blanche sont supprimées ;*

Fenêtres :

- Elles doivent être en bois ou en métal de teinte sombre ;*
- Les linteaux droits doivent être en bois brut ou de type IPN (acier) ;*
- L'ancienne poulie utilisée pour la traction des ballots de foin est à conserver ;*

Portes de garage :

- Les portes en façade Est doivent être en bois peint ou en aluminium laqué, de teinte neutre et sombre, à lames verticales et non horizontales, de type RAL 6022 - Olive brun, RAL 7002 - Gris olive, RAL 7013 - Gris brun, RAL 8025 - Brun pâle ;*

Mur de clôture maçonné en galets de rivière et assises en briques :

- Les enduits dégradés doivent être purgés y compris les ajouts en ciment ;*
- Il convient de rejoints au mortier de chaux naturelle de sable grossier et sablons locaux non teintés avec une mise en œuvre traditionnelle ; le mortier doit être arasé au nu des têtes de moellons, les joints creux sont à exclure ;*
- Les arases du mur de clôture doivent également être purgées et reprises avec un chaperon traditionnel en briques. »*

Article 7

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

Le 02 août 2024,



Le Maire

Jean-Paul BILLES

NOTA BENE :

NB : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement.

NB : Dans le cas où les travaux à effectuer seraient situés au voisinage de lignes ou installations électriques, l'administration de ERDF-GRDF 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 : Il appartient au pétitionnaire de s'assurer qu'aucun préjudice ne sera occasionné aux propriétaires de fonds voisins par la modification topographique des lieux qui résultera du projet de construction.

NB : Les chantiers de travaux bruyants sont interdits de 20h à 6h 30 tous les jours de la semaine ainsi que les dimanches et jours fériés toute la journée.

NB : Information Préventive sur les Risques Majeurs : Votre terrain peut être concerné par un risque majeur. Pour toute information vous pouvez consulter le Dossier Communal Synthétique sur les

Risques Majeurs de la Ville de Pézilla-La-Rivière, Mairie, 31bis Avenue du Canigou, où tout renseignement pourra vous être donné. Et également éditer un état des risques à l'adresse suivante :

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/> (renseigner l'adresse ou la parcelle cadastrale concernée et un état des risques automatique est créé qui précise tous les risques et pollutions auxquels le bien est exposé).

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. 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.

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 des 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

AR CONTROLE DE LEGALITE : 066-216601401-20240802-PC24P03-AR
en date du 09/08/2024 ; REFERENCE ACTE : PC24P03