

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

DOSSIER : N° PC 066 140 23 P0028

Déposé le : **08/12/2023**

Dépôt affiché le : **08/12/2023**

Complété le : **16/01/2024**

Demandeur : **Monsieur POITTEVIN Pascal**

Co-demandeur : **Madame Florence GESLIN**

60 rue Claudie Haigneré

66530 CLAIRA

Nature des travaux : **Habitation – Nouvelle Construction**

Sur un terrain sis à : **13 route d'Estagel à PEZILLA LA RIVIERE (66370)**

Référence(s) cadastrale(s) : **140 AL 238**

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 08/12/2023 par Monsieur POITTEVIN Pascal, Madame GESLIN Florence ;
VU l'objet de la demande

- pour Habitation - Le projet consiste en la construction d'une villa individuelle type R+1 ;
- sur un terrain situé 13 route d'Estagel à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher créée de 86,93 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 la loi du 31 Décembre 1913, modifiée, sur les monuments historiques,

VU la loi du 17 Janvier 2001 modifiée le 01 Août 2003 et la loi du 9 Août 2004 modifiée le 28 décembre 2011 relative à l'archéologie préventive.

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 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 la DP 066 140 23 P0060 de division en vue de bâtir déposée le 25/02/2022, autorisée le 08/06/2023.

VU l'avis Favorable avec prescriptions de Perpignan Méditerranée Métropole en date du 13/12/2023 ;

VU l'avis favorable de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours des P-O (A changer selon leur avis) en date du 29/01/2024

VU l'avis simple de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales en date du 05/02/2024 ;

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 Perpignan Méditerranée Métropole : Se conformer à l'avis ci-joint annexé au présent arrêté.

Article 4

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

Article 5

Prescriptions Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours des P-O : 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 06 février 2024,



Le Maire,


Jean-Paul BILLES

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 toute 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 : Lors du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra obligatoirement fournir l'attestation de prise en compte RE 2020, conforme à la dernière réglementation environnementale en matière d'habitation

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 commencer 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



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 13/12/2023

numéro : pc14023p0028

demandeur :

adresse du projet : 13 ROUTE D ESTAGEL 66370 PEZILLA-DE-LA-RIVIERE

M. POITTEVIN PASCAL
60 RUE CLAUDIE HAIGNERE
66530 CLAIRA

nature du projet : Construction neuve individuelle

déposé en mairie le : 08/12/2023

reçu au service le : 13/12/2023

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 dossier est incomplet et ne permet pas à l'architecte des Bâtiments de France d'apprécier correctement le projet de l'immeuble dans son environnement : il manque la pièce suivante :

- PCMI6 : Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion de l'entrée à la parcelle avec conservation du mur maçonné en moellons et cayrous locaux [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme].

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. POITEVIN Pascal	<u>Dossier n°</u> :	23P0028
		<u>Superficie</u> :	347.00 m ²
<u>Zonage du POS/PLU</u> :		<u>Cadastre</u> :	Section AL, n° 238
	<u>Adresse de la construction</u> : Route d'Estagel		

Réseaux Humides

Eau Potable : Réseau public existant, Ø 80 FC, route d'Estagel.

Toute modification (extension, raccordement, branchement, pose du compteur, ...) sera réalisée par la régie des eaux de Perpignan Méditerranée aux frais du pétitionnaire. Le compteur général sera implanté en limite de propriété sur le domaine public. Les réseaux internes demeureront privés & l'entretien incombera au pétitionnaire

Défense Incendie : PI existant, à proximité du projet, avenue du Canigou

Avis du Service Départemental Incendie & Secours Obligatoire (SDIS).

Eaux Usées : Réseau public existant, Φ 150 FC, route d'Estagel.

Toute modification (extension, raccordement, branchement, ...) sera réalisée par la régie des eaux de Perpignan Méditerranée aux frais du pétitionnaire. Le regard de visite sera implanté en limite de propriété sur le domaine public. Les réseaux internes demeureront privés & l'entretien incombera au pétitionnaire.

Eaux Pluviales : Les eaux pluviales et de ruissellement seront gérées sur la parcelle puis ramenées au caniveau de la voie, sans aggraver la situation du fond servant.

Rappel Règlement Assainissement : l'installation intérieure des immeubles doit être étanche jusqu'au niveau de la chaussée

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

Le 13 décembre 2023,
 Philippe ESPIRITUSANTO,
 Responsable de la cellule Avis d'Urbanisme



**Direction Départementale
des Services d'Incendie
et de Secours**

Service Prévention



Perpignan, le 29/01/2024

Affaire suivie par :
Lieutenant 1ère classe LOTTARI Arnaud

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

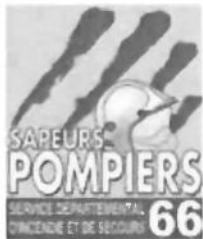
M. le Maire de PEZILLA DE LA
RIVIERE
Avenue de la République
66370 PEZILLA DE LA RIVIERE

2024/000430

Code :	H14000170-000
Etablissement :	HABITATION POITEVIN
Adresse :	13 ROUTE D'ESTAGEL PEZILLA DE LA RIVIERE
Dossier :	PC 14023P0028
Objet :	Construction d'une maison individuelle avec division parcellaire

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
l'adjoint au chef du service Prévention Investigation Incendie
Commandant Amélien PARIS



SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Service Prévention

ETUDE DE DOSSIER HABITATION
N° 2024/000430

Code :	H14000170-000
Etablissement :	HABITATION POITEVIN
Adresse :	13 ROUTE D'ESTAGEL
Commune :	PEZILLA DE LA RIVIERE
Dossier :	PC 14023P0028
Objet :	Construction d'une maison individuelle avec division parcellaire
Demandeur :	M. POITTEVIN Pascal
Date d'instruction :	29/01/2024
Affaire suivie par :	Lieutenant 1ère classe LOTTARI Arnaud

I - DESCRIPTION

Le projet concerne la construction d'une maison individuelle R+1 de 87m² ainsi que la création d'une nouvelle parcelle à la suite d'une division parcellaire.

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 : **1ère famille.**

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
HAB100	<p>PREMIERE 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 première famille.</p>
HAB101	<p>S'assurer que les matériaux et éléments de construction utilisés présentent les degrés de réaction et de résistance au feu suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> a : Eléments porteurs verticaux : stable au feu de degré ¼ h (art. 5). b : Parois séparatives des habitations : coupe-feu de degré ¼ h (art. 8). c : Parements des façades extérieures : classés M 3 ou M 4 dans certaines conditions (art. 12). d : Recoupement vertical tous les 45 mètres, par une paroi coupe-feu de degré ½ h (art. 7).
HAB1-2DI ORDINAIRE	<p>Habitations – 1^{ère} ou 2^{ème} famille individuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non isolées et implantées en zone à vocation agricole ou naturelle des documents d'urbanisme - Isolées et implantées hors des zones à vocation agricole ou naturelle des documents d'urbanisme <p>Habitations – 1^{ère} ou 2^{ème} famille individuelles ou collectives : sauf zones d'habitat regroupé, lotissements composés de maisons jumelles ou non isolées.</p> <p>Assurer la défense extérieure contre l'incendie par l'une des deux solutions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> a : Un poteau de 100 mm normalisé (NFS 61-213 et NFS 62.200) assurant un débit minimum de 1000 l/mn (60 m³/h) sous une pression dynamique de 1 bar implanté à une distance maximale de 200m de l'entrée principale du bâtiment. <p>En outre, ce poteau d'incendie doit être implanté en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5m de celle-ci. Il doit être réceptionné en présence d'un représentant du Service Départemental d'Incendie et de Secours, dès sa mise en eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> b : Une réserve d'eau (naturelle ou artificielle) d'au moins 120 m³ si la première solution ne peut être obtenue. <p>La réserve d'eau doit être située à moins de 150m de l'entrée principale du bâtiment, par les chemins praticables.</p> <p>Enfin, s'assurer que les hydrants assurant la défense extérieure contre l'incendie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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</p>

	<p>demande aux maires et aux exploitants d'établissement de l'informer en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Indisponibilité de point d'eau d'incendie ;- Coupure réseau- Problème d'accessibilité <p>Le maire ou l'exploitant devra notifier sans délai, au deci@sdis66.fr, toute indisponibilité d'un point d'eau d'incendie.</p>
<u>HABDEFU</u>	<p>Equiper chaque logement d'au moins un détecteur de fumée normalisé (norme NF EN 14604) avant le 8 mars 2015. L'installation incombe au propriétaire du logement.</p> <p>(Loi n°2014-366 du 24/03/2014))</p>
<u>LT5</u>	<p>Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- largeur de 3m,- force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant ; les deux essieux étant distants de 3,60 m),- rayon intérieur minimum de 11m,- sur largeur $S=15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m,- hauteur libre de 3,50m,- pente inférieure à 15 %. <p>Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- longueur minimale de 10 m,- largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m,- pente maximum est ramenée à 10 %,- résistance au poinçonnement de 100 kilo-newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

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 1ère classe LOTTARI Arnaud