

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

DOSSIER : N° PC 066 140 24 P0013

Déposé le : 25/11/2024

Dépôt affiché le : 25/11/2024

Complété le : 14/01/2025

Demandeur : SASU MDR

6 rue des Aramons - 66450 POLLESTRES

Nature des travaux : Habitation - Construction d'un
immeuble collectif de 8 logements

Sur un terrain sis à : 125 Avenue du Canigou à PEZILLA
LA RIVIERE (66370)

Référence(s) cadastrale(s) : 140 AE 119, 140 AE 95

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 25/11/2024 par la SASU MDR représentée par Mme BILLES Delphine ;

VU l'objet de la demande

- pour Habitation - Construction d'un immeuble collectif de 8 logements , 8 celliers et 16 places de stationnement extérieures ;
- sur un terrain situé 125 Avenue du Canigou à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher créée de 509 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 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 loi du 17 janvier 2001, modifiée le 01 août 2003 et le 09 août 2004 relative à l'archéologie préventive ;

VU la loi du 28/12/2011, article 79 modifiant la redevance d'archéologie préventive ;

VU l'arrêté interministériel en date du 31 Janvier 1986 modifié, relatif à la protection des bâtiments d'habitation à usage collectif, contre les risques d'incendie ;

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 favorable avec prescriptions de PMMCU en date du 09/01/2025 ;

VU l'avis favorable avec réserves de la Direction des Routes CD66 en date du 27/01/2025 ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Tout déplacement d'ouvrage public sur la voie publique, et notamment des réseaux électriques, de télécommunications, 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 3

PRESCRIPTIONS DE PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE :

Se conformer à l'avis ci-joint :

Eau Potable : Raccordement au réseau AEP existant avenue du Canigou (PVC 75). Réseau privé existant sur la parcelle AE n°95 à dévoyer à la charge du pétitionnaire. Prévoir la mise en place d'un compteur général sur l'alimentation en eau potable. Toute modification (raccordement, branchement, pose de compteur...) du réseau public sera réalisée par Le délégataire, en l'occurrence Eau Agglo Perpignan Méditerranée aux frais du pétitionnaire. Le compteur sera implanté en limite de propriété sur le domaine public. Le réseau après compteur et interne restera privé et son entretien à la charge du pétitionnaire

Eaux Usées : Raccordement aux réseau EU existant avenue du Canigou (PVC 200). Réseau privé existant sur la parcelle à dévoyer à la charge du pétitionnaire. Toute modification (raccordement, branchement...) du réseau public sera réalisée le délégataire aux frais du pétitionnaire. Le regard de visite sera implanté en limite de propriété sur le domaine public. Le réseau après regard et interne restera privé et son entretien à la charge du pétitionnaire. L'installation intérieure des immeubles doit être étanche jusqu'au niveau de la chaussée.

Eaux Pluviales : Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de la parcelle. Tout raccordement au réseau public doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service exploitation de la direction de l'équipement du territoire de Perpignan Méditerranée. Les axes d'écoulement naturels (fossé pluvial, réseau d'irrigation, agouilles...) devront être maintenus et conservés en l'état. La modification éventuelle (réduction de section, artificialisation, déviation...) voire suppression devra être justifiée techniquement par l'aménageur et validé préalablement par les services techniques de PMM. Rappel Règlement Assainissement : l'installation intérieure des immeubles doit être étanche jusqu'au niveau de la chaussée.

Direction Equipement du Territoire : L'Aménagement des entrées/sorties débouchant sur les espaces publics et voies existantes, devront faire l'objet d'une part, de la validation des services techniques de la mairie au titre du pouvoir de police de la circulation et du stationnement, et d'autre part d'une permission de voirie qui devra être demandée auprès des services techniques de la ville 3 semaines avant le commencement des travaux. La permission de voirie spécifiera les prescriptions en matière de remblais, structures de chaussée, trottoir et type de bordures (les plans de détail de ces aménagements faisant figurer également la signalisation de police devront avoir été fournis au préalable lors de la demande). Toute modification que le projet pourrait induire sur l'espace ouvert au public sera à la charge financière du pétitionnaire et devra faire l'objet d'une validation préalable du Conseil Départemental 66.

Direction de la valorisation des déchets : La voirie doit être compatible avec les véhicules de collecte. (19 - 32t). Le camion doit pouvoir faire sa manœuvre de retournement si impasse. Le crochet de la colonne doit se trouver au maximum à 3.50 mètres maximum de la voirie pour que le bras du camion puisse procéder à la collecte en toute sécurité. Aucuns obstacles aériens à proximité des colonnes afin de ne pas gêner la collecte des conteneurs. (Câbles, arbres, balcon ...). Le local ou la logette doit être sur le domaine privé, ne doit pas avoir de toit et les murs ne doivent pas dépasser 1m40 pour la collecte.

Article 4

PRESCRIPTIONS DU SDIS :

Bâtiment d'habitation classé en 2^{ème} famille individuelle : Se conformer à l'avis joint.

Article 5

PRESCRIPTIONS DE LA DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE ET ENVIRONNEMENTALE :

Les logements devront être ventilés conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24/03/1982 modifié relatif à l'aération des logements et si besoin de l'arrêté du 30/05/1989 modifié relatif à la sécurité collective des installations nouvelles de ventilation mécanique contrôlée auxquelles sont raccordés des appareils utilisant le gaz combustible ou les hydrocarbures liquéfiés.

Article 6

PRESCRIPTIONS ENEDIS :

La présente autorisation est instruite sur la base d'une puissance de raccordement électrique de 54 Kva. Toute demande de puissance de raccordement supplémentaire sera à la charge du pétitionnaire.

Article 7

Un soin particulier devra être apporté dans l'étude de la réalisation des façades qui devront participer à la mise en valeur du paysage naturel urbain ou existant.

Article 8

MESURES PREVENTIVES DE DEMOLITION D'IMMEUBLE :

Mesures de sécurité : La zone de chantier devra être délimitée par un périmètre de sécurité constitué comme suit:

- Barriérage de 1m80 de hauteur minimale et distant d'au moins un tiers de la hauteur de l'immeuble à démolir.
- Liaisonnement au sol réalisé pour résister aux impacts des matériaux susceptibles de rouler lors des opérations de démolition. Des moyens d'arrosage adaptés devront être mis en œuvre afin d'abattre les nuages de poussières. Les travaux seront exécutés pendant les périodes les plus favorables :
- Hors affluence de public.
- Vent faible.
- Circulation routière réduite.

Mesures d'hygiène :

Dératisation : la suppression définitive d'un bâtiment doit être précédée d'une opération de dératisation. La démolition une fois commencée doit être poursuivie sans interruption jusqu'au niveau du sol.

Les caves sont comblées à moins que leur accès soit rendu impossible tout en permettant une aération suffisante (article 39 du Règlement Sanitaire Départemental).

Le pétitionnaire devra prendre les mesures nécessaires pour réduire au maximum les gênes occasionnées par l'opération de démolition (propreté des voies publiques, émanations de fumées, suies et poussières) conformément aux articles 99 du Règlement sanitaire départemental)

Termites : Conformément à la loi n° 99-471 du 08 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages et l'arrêté municipal du 07 mai 1999 modifié, relatif à la lutte contre les termites, lors de la démolition, les matériaux atteints par les termites et autres insectes xylophages devront être brûlés sur place ou traités avant tout transport.

Les bois de démolition évacués seront dans des véhicules bâchés.

Article 9

Le Directeur Général des Services, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

PEZILLA LA RIVIERE, le 9 avril 2025

Le Maire

Jean-Paul BILLES



NB : La présente autorisation va générer des taxes et participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

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 : Dans le cas où les travaux à effectuer seraient situés au voisinage de lignes ou installations électriques, l'administration de EDF-GDF 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 : Les chantiers de travaux bruyants sont interdits de 20 h à 7h00 tous les jours de la semaine ainsi que les dimanches et jours fériés toute la journée.

NB : Il appartient au pétitionnaire de s'assurer qu'aucun préjudice ne sera occasionné aux propriétaires des fonds voisins par la modification de l'état topographique des lieux qui résultera du projet de construction.

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