REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

DOSSIER : N° PC 066 140 25 00006
Déposé le : **17/03/2025**
Dépôt affiché le : **17/03/2025**
Complété le : **15/04/2025**
Demandeur : **Monsieur NOUAR Nor-Eddine**
16 Rue Léon DIEUDE - 66000 PERPIGNAN
Nature des travaux : **Habitation - Création de deux logements supplémentaires dans des granges existantes.**
- Travaux sur construction existante (ou changement de destination)
Sur un terrain sis à : **14 Rue du 11 Novembre à PEZILLA LA RIVIERE (66370)**
Référence(s) cadastrale(s) : **140 AK 345**

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 17/03/2025 par Monsieur NOUAR Nor-Eddine ;
VU l'objet de la demande

- pour Habitation - Création de 2 logements de type T4 dans des granges existantes. ;
- sur un terrain situé 14 Rue du 11 Novembre à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 237,54m² ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ; R 421-1 et suivants ;
VU la loi du 31 Décembre 1913, modifiée, sur les monuments historiques ;
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 l'avis Information de Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales en date du 18/03/2025 ;

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 PMMCU :

Se conformer à l'avis joint.

Eau Potable : Raccordement au réseau AEP existant rue du 11 novembre (150 Fonte). 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 rue du 11 novembre (PVC 200). 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.

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.

Article 4

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles

Le terrain objet de la demande est situé en zone inondable. L'étude de l'aléa fait apparaître des hauteurs d'eau inférieures à 0,50m, l'aléa est qualifié de faible.

Article 5

Recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine :

Le projet se situe dans les abords du monument historique. Afin de préserver la cohérence architecturale et urbaine des abords, les recommandations suivantes sont à prendre en compte :

Façade principale Nord-Est :

- Les menuiseries (fenêtres et baies) doivent être de teinte RAL 7022 - Gris terre d'ombre et non RAL 7016 -Gris anthracite ;
- Les anciennes poulies sont à conserver ;
- Les grandes baies prévues à l'emplacement des portes de garages doivent avoir un découpage tripartite à trois vantaux et non deux, avec une imposte découpée en plusieurs carreaux afin de rythmer les ouvertures et la lecture de la façade ;
- Les portes d'entrées doivent être en bois peint et non en aluminium, posées en tableau, à panneautage simple et imposte quadrangulaire vitrée droite alignée à la grande baie ;
- Les volets en bois des anciennes baies fenières sont à conserver ou à remplacer par de nouveaux à deux vantaux, composés de larges planches verticales et renforcés par des pentures métalliques ;
- La nouvelle baie créer au premier étage de l'habitation latérale gauche doit être posée en tableau et comporter un bolets en bois plein à cadre ;

Fenêtres de toit :

- Le nombre de fenêtres de toit doit être limité et porté à deux ouvertures maximum par logement ;
- Les châssis doivent présenter des dimensions maximales de 0,80 m (L) x 1,00 m (H), être posés au

nu de la couverture (sans excroissance), dans le sens de la pente (format portrait et non horizontal comme projeté) afin de diminuer leur impact dans l'environnement ;
-Les fenêtres de toit doivent être complétées d'un meneau central ;
- Les châssis doivent être en acier de type CAST-PMR ou VELUX patrimoine (aluminium ou zinc naturel) type ZGA ;
- Les châssis doivent être alignés à la travée de baies inférieure ;
- Tout volet roulant et bavette inférieure aux châssis est à exclure.

Article 6

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

PEZILLA LA RIVIERE, le 12 mai 2025

Le Maire

Jean-Paul BILLES

NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de 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 : Les chantiers de travaux bruyants sont interdits de 20 h à 7h tous les jours de la semaine ainsi que les dimanches et jours fériés toute la journée

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