



DOSSIER : N° PA 066 140 25 00003

Déposé le : 05/06/2025

Dépôt affiché le : 06/06/2025

Complété le : 12/09/2025

Demandeur : Mme SABARTHES épouse VIGO Hélène

65 rue Paul Astor - 66370 PEZILLA LA RIVIERE

Nature des travaux : Habitation – Création d'un lotissement de 4 lots

Sur un terrain sis à : Rue Paul Astor à PEZILLA LA RIVIERE (66370)

Référence(s) cadastrale(s) : 140 AH 202, 140 AH 203, 140 AH 311

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager

au nom de la commune de PEZILLA LA RIVIERE

Le Maire de la Commune de PEZILLA LA RIVIERE

VU la demande de permis d'aménager présentée le 05/06/2025 par Mme SABARTHES épouse VIGO Hélène ;

VU l'objet de la demande

- pour Habitation - Création d'un lotissement de 4 lots (dont 1 macro lot) destinés à de l'habitation;
- sur un terrain situé Rue Paul Astor à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher maximale de 1500 m² ;

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

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L132.1 et suivant, R132.1 et suivants ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment l'article R 111.2 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment l'article R 111.4 ;

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 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 simple de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales en date du 12/06/2025 ;

VU la consultation restée sans réponse de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours des P-O en date du 16/06/2025 ;

VU l'avis Favorable avec réserve de PMM - Avis d'urbanisme en date du 04/11/2025 ;

VU l'avis Favorable de ENEDIS en date du 20/06/2025 ;

ARRÊTE

Article 1.

Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Mme SABARTHES épouse VIGO Hélène, est autorisée à lotir un terrain de 6005 m², situé sur le territoire de la Commune de Pézilla-la-Rivière, Rue Paul Astor, dans les conditions fixées par l'ensemble des

documents annexés au présent arrêté.

Article 2.

La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces incluses au dossier annexé au présent arrêté. Le nombre de lots maximum réservés à la vente est fixé à 4 en une seule tranche. La surface de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement est fixée à 1500 m² et sera gérée et répartie par le lotisseur sous sa responsabilité.

Article 3.

Avant tout commencement des travaux, les dossiers d'exécution seront préalablement soumis à l'accord des services techniques responsables des Voiries, Réseaux Divers et des Espaces Verts qui seront avertis dès l'ouverture des chantiers et pourront à tout moment contrôler l'exécution des travaux. Ils seront avisés de la réception des travaux. Les plans de récolelement seront produits à l'appui de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Article 4.

Selon le Plan de Prévention des Risques, le terrain est situé en zone B2. La zone B2 correspond à une zone urbanisée exposée à des hauteurs d'eau strictement inférieures à 0,50m, et la cote de référence est fixée à TN + 0,70 m.

Selon le Porter à Connaissance des aléas Inondation transmis aux communes par courrier du préfet en date du 11 juillet 2019, le terrain est situé en majeure partie en zone d'aléa faible (zone non inondable par une crue de référence mais mobilisable en cas d'évènement exceptionnel).

Les remblais et sous-sols sont strictement interdits, seuls les vides sanitaires sont tolérés ;
Les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles se situent au niveau du terrain naturel, pour ne pas perturber l'écoulement des eaux, et qu'elles disposent d'un balisage permanent (au moins jusqu'à la cote de référence + 0,20 m avec un minimum de 2,60 m NGF) afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

Article 5

Prescriptions de Perpignan Méditerranée Métropole :

Se conformer à l'avis joint en annexe.

Article 6

Prescriptions relatives à la sécurité Incendie et au Secours des biens et des personnes :

Malgré l'absence d'un avis motivé du SDIS66, le projet devra obligatoirement prendre en considération des prescriptions suivantes :

1) Accessibilité : 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 :

- 3 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres (dans ce cas la voie est en sens unique) ;
 - La largeur de 3 mètres est portée à 4 mètres si, selon la réglementation en vigueur, une échelle aérienne doit être déployée à cet endroit. La « voie engins » devient alors une « voie échelle ».
 - 6 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres.
 - Si inférieure à 20 mètres, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3 mètres et les accotements supprimés, sauf dans les sections de voies utilisables pour la mise en station des échelles aériennes
 - Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum.
 - Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface "minimale" de 0,20 m².
-
- Rayon intérieur minimal R : 11 mètres.
 - Surlargeur S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R, surlargeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres).

- Hauteur libre : 3,50 mètres.
- Pente inférieure à 15%.

Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes :

- 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.

2) Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

- soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre.
- soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :
 $L = 17 \text{ mètres} - I = 5 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$
- soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes :
 $I = 5 \text{ mètres} - P = 10 \text{ mètres} - P' = 8,50 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$

3) Défense en eau contre l'incendie - Les besoins en eau sont dimensionnés en fonction de la nature du projet (habitations, ERP, lieux du travail / bâtiments industriels) :

-Bâtiments à usage d'habitation

o Habitations – 1ère, 2ème famille individuelles ou collectives isolées

Assurer la défense extérieure contre l'incendie par l'une des deux solutions ci-après :

- 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.

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.

- b** : Une réserve d'eau (naturelle ou artificielle) d'au moins 120 m³ si la première solution ne peut être obtenue.

La réserve d'eau doit être située à moins de 200m de l'entrée principale du bâtiment, par les chemins praticables.

o Habitations – Zones d'habitat regroupé, lotissements composés de maisons jumelées ou non isolées

Assurer la défense extérieure contre l'incendie par l'une des deux solutions ci-après :

- a** : Assurer la défense extérieure contre l'incendie au moyen de deux poteaux de 100 mm normalisés (NFS 61-213 et NFS 62.200), assurant un débit unitaire minimum de 1000 l/mn (60 m³/h) sous une pression dynamique de 1 bar, le premier poteau implanté à une distance maximale de 100m de l'entrée principale du bâtiment, le second implanté à moins de 200m du premier.

En outre, ces poteaux d'incendie doivent être aisément accessibles en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5m de celle-ci. Ils doivent être réceptionnés en présence d'un représentant du Service Départemental d'Incendie et de Secours, dès leur mise en eau.

- b** : Une réserve d'eau (naturelle ou artificielle) d'au moins 240 m³ si la première solution ne peut être obtenue.

La réserve d'eau doit être située à moins de 100m de l'entrée principale du bâtiment, par les chemins praticables.

4) Les hydrants devront être constamment entretenus en état de fonctionnement et contrôlés

annuellement par les services gestionnaires des réseaux de distribution d'eau.

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 demande aux maires et aux exploitants d'établissement de l'informer en cas de :

- Indisponibilité de point d'eau d'incendie ;
- Coupure réseau
- Problème d'accessibilité

Le maire ou l'exploitant devra notifier sans délai, au SDIS66 : deci@sdis66.fr, toute indisponibilité d'un point d'eau d'incendie.

Article 7

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

PEZILLA LA RIVIERE, le 1^{er} décembre 2025



Le Maire,

Jean-Paul BILLES

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 20h à 7h 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 de fonds voisins par la modification topographique des lieux qui résultera du projet de construction.

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 : 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://errial.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.

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