

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

**DOSSIER : N° PC 066 140 23 P0026**

Déposé le : **28/09/2023**

Dépôt affiché le : **28/09/2023**

Demandeur : **Madame BOSOM MALIS Vanessa**

**Monsieur BOSOM Christophe**

**11 Rue de la Padrère**

**66370 PEZILLA LA RIVIERE**

Nature des travaux : **Nouvelle Construction**

Sur un terrain sis à : **Rue de la cote vermeille à PEZILLA LA RIVIERE (66370)**

Référence(s) cadastrale(s) : **140 AD 217**

## 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 28/09/2023 par Madame Bosom Malis Vanessa, Monsieur Bosom Christophe ;

**VU** l'objet de la demande

- pour Habitation - Construction d'une maison individuelle 4 faces en R+1 (de type F5);
- sur un terrain situé Rue de la cote vermeille à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher créée de 103,69 m<sup>2</sup> ;

**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 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 la loi du 9 Août 2004 modifiée le 28 décembre 2011 relative à l'archéologie préventive.

**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** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2008, modifié le 14/05/2018 ;

**VU** la DP 066 140 18 C0029 de division en vue de bâtir déposée le 31/07/2028, autorisée le 14/11/2018 ;

**VU** l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours des P-O en date du 10/10/2023 ;

**VU** l'avis Favorable avec prescriptions de Perpignan Méditerranée Métropole – Communauté Urbaine en date du 05/10/2023 ;

**VU** l'avis Favorable de ENEDIS en date du 12/10/2023 ;

## 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 en zone B2 avec des hauteurs d'eau comprises entre 0.50m et 1m.

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 modéré avec des hauteurs d'eau strictement inférieures à 0.50m.

### Article 3

**ENEDIS** : La puissance de raccordement électrique autorisée sur la base de la demande du pétitionnaire est de 12 kVa monophasé.

### Article 4

**Prescriptions PMM** : Se conformer à l'avis ci-joint annexé au présent arrêté.

### Article 5

**Prescriptions SDIS** : 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 27 novembre 2023,**



**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 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](http://www.telerecours.fr)



**Direction Départementale  
des Services d'Incendie  
et de Secours**  
-----  
**Service Prévention**



Perpignan, le 10/10/2023

**Affaire suivie par :**  
Lieutenant hors cl CAIXAS Christian

**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**

2023/004729

Code :	H14000166-000
Etablissement :	<b>HABITATION BOSOM</b>
Adresse :	RUE DE LA COTE VERMEILLE PEZILLA DE LA RIVIERE
Dossier :	<b>PC 14023P0026</b>
Objet :	Construction d'une habitation

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  
Christian CAIXAS  
et par délégation  
Adjoint au chef de service Prévention et Extinction Incendie  
Commandant Aurélien PARLIS



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

**ETUDE DE DOSSIER HABITATION**  
**N° 2023/004729**

Code :	H14000166-000
Etablissement :	<b>HABITATION BOSOM</b>
Adresse :	RUE DE LA COTE VERMEILLE
Commune :	PEZILLA DE LA RIVIERE
Dossier :	<b>PC 14023P0026</b>
Objet :	Construction d'une habitation
Demandeur :	M. BOSOM MALIS Vanessa
Date d'instruction :	10/10/2023
Affaire suivie par :	Lieutenant hors cl CAIXAS Christian

**I - DESCRIPTION**

Le projet concerne la construction d'une habitation individuelle R+1 de 103.69m<sup>2</sup> sur une parcelle accessible aux engins de secours par la rue de la cote Vermeille.

**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.

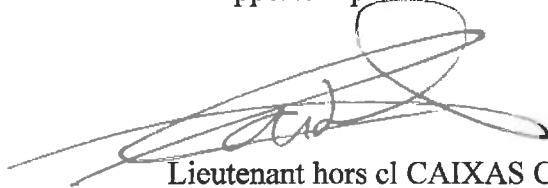
### III - AVIS

CODE	PRESCRIPTIONS
<b><u>HAB100</u></b>	<b><u>HABITATION DE LA 1<sup>ère</sup> FAMILLE</u></b> 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.
<b><u>HAB101</u></b>	S'assurer que les matériaux et éléments de construction utilisés présentent les degrés de réaction et de résistance au feu suivants : 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).
<b><u>HAB1-2DI</u></b> <b>ordinaire</b>	<b><u>Habitation – 1<sup>ère</sup> ou 2<sup>ème</sup> famille individuelles – maisons isolées 2<sup>ème</sup> famille collectives</u></b>  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 m <sup>3</sup> /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 m <sup>3</sup> si la première solution ne peut être obtenue.  La réserve d'eau doit être située à moins de 150m de l'entrée principale du bâtiment, par les chemins praticables.  Enfin, s'assurer que les hydrants assurant la défense extérieure contre l'incendie : - 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.  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, <a href="mailto:plateforme.administrative@sdis66.fr">plateforme.administrative@sdis66.fr</a> , toute indisponibilité d'un point d'eau d'incendie.

<b><u>HABDE</u></b> <b><u>FU</u></b>	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.  (Loi n°2014-366 du 24/03/2014))
---	---

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 hors cl CAIXAS Christian

en date du 30/11/2023 ; REFERENCE ACTE : PC23P26  
 Est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712 - 3 du code de l'énergie

Se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable

Se situe dans les abords d'un monument historique

### Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Code	Description	Fichiers
PCMI01	Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]	PCMI 1 Plan de situation.pdf
PCMI02	Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	PCMI 2 Plan de masse.pdf
PCMI03	Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]	PCMI 3 Plan en coupe.pdf
PCMI04	Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]	PCMI 4 Notice.pdf
PCMI05	Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]	PCMI 5 Plan façades.pdf PCMI 5a Plan toiture.pdf

Code	Description	Fichiers
------	-------------	----------

#### A fournir uniquement si votre projet se situe dans un périmètre n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'aménager

PCMI06	Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]	PCMI 6 Insertion paysagère.pdf
PCMI07	Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]	PCMI 7 Vue proche.pdf
PCMI08	Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]	PCMI 8 Vue lointaine.pdf



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

<b><u>Pétitionnaire</u></b> :	Mme BOSOM MALIS Vanessa	<b><u>Dossier n°</u></b> :	23P0026
		<b><u>Superficie</u></b> :	645.00 m <sup>2</sup>
<b><u>Zonage du POS/PLU</u></b> :		<b><u>Cadastre</u></b> :	Section AD, n° 217
	<b><u>Adresse de la construction</u></b> : rue de la Côte Vermeille		

### Réseaux Humides

**Eau Potable** : Réseau public existant, Ø60 AC, rue de la Côte Vermeille.

Toute modification du raccordement et/ou extension du réseau sera réalisé par la Régie des eaux aux frais du pétitionnaire. Le compteur sera implanté en limite de propriété sur le Domaine Public. Le réseau après compteur et sur le chemin d'accès à la parcelle restera privé et son entretien incombera au pétitionnaire.

**Défense Incendie** : PI existant, à proximité du projet.

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

**Eaux Usées** : Réseau public existant, Φ 150 AC, rue de la Côte Vermeille.

Toute modification du raccordement et/ou extension du réseau sera réalisé par la Régie des eaux aux frais du pétitionnaire. Le regard de visite sera implanté en limite de propriété sur le domaine public. Le réseau après regard et sur le chemin d'accès à la parcelle restera privé et son entretien incombera au pétitionnaire.

**Eaux Pluviales** : Les eaux de ruissellement seront gérées sur la parcelle puis ramenées au caniveau de la voie, sans aggraver le 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 05 octobre 2023,  
 Philippe ESPIRITUSANTO,  
 Responsable de la cellule Avis d'Urbanisme