

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° PA 066 140 20 C0003-M01

Déposé le : **04/05/2022**

Dépôt affiché le : **04/05/2022**

Demandeur : **POLE AMENAGEMENT**

Monsieur Jérôme FERRER

14 RUE BEAU DE ROCHAS

66330 CABESTANY

Nature des travaux : **Habitation - Réalisation lotissement de 12 lots**

Objet de la modification : **Modification du nom du lotissement, modification du raccordement EU, ajout d'une noue de 30 m³, ajout d'un poste de transformation ENEDIS, calage des planchers des garages non habitables à la cote TN + 0,50m et ajout d'une servitude sur le lot 3**

Sur un terrain sis à : **RUE CAMI DE LA GAFFE à PEZILLA LA RIVIERE (66370)**

Référence(s) cadastrale(s) : **140 AE 33**

COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager modificatif 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 modificatif présentée le 04/05/2022 par POLE AMENAGEMENT représenté par Monsieur Jérôme FERRER,

VU l'objet de la demande :

- pour Habitation - Réalisation lotissement de 12 lots ; Modification du nom du lotissement, modification du raccordement EU, ajout d'une noue de 30 m³, ajout d'un poste de transformation ENEDIS, calage des planchers des garages non habitables à la cote TN + 0,50 m et ajout d'une servitude sur le lot 3 ;
- sur un terrain situé RUE CAMI DE LA GAFFE à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher maximale envisagée de 2375 m² ;
- pour une emprise au sol maximum envisagée de 2375 m² ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R111.2, L132.1 et suivants, R132.1 et suivants, L442-1 à L442-14, R421-19 à R421-25, R441-1 à R441-10 et R442-25 relatifs aux lotissements ;

VU la loi n° 2011-44 du 17 janvier 2001, modifiée par les lois n° 2003-707 du 1er août 2003 et n° 2004-804 du 9 août 2004 relatives à l'archéologie préventive ;

VU la loi n°2011-1978 du 28/12/2011, article 79 modifiant la redevance d'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 Favorable avec réserve de PMCU POLE GESTION DE EAUX en date du 15/06/2022

VU l'arrêté du permis d'aménager initial n° PA 066 140 20 C0003 en date du 21/04/2021.

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire Modificatif est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées ci-dessous.

Article 2

Les prescriptions contenues dans l'arrêté de permis de construire initial sont maintenues intégralement et devront être rigoureusement respectées.

Article 3

Prescriptions Perpignan Méditerranée Métropole – Direction de l'Équipement du Territoire :

Se conformer à l'avis joint en annexe.

Article 4

La durée de validité du permis de construire d'origine n'est pas modifiée.

Article 5

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

Le 02 août 2022,


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.

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

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté d'Agglomération
Direction de la Prospective la Planification et l'Aménagement
Service coordination projet et avis d'urbanisme
Avis d'Urbanisme – Permis d'Aménager

Commune de : Pézilla de la Rivière

<u>Pétitionnaire</u> :	PÔLE AMENAGEMENT	<u>Dossier n°</u> :	PA 20C0003 m01
<u>Lotissement</u> :	« Els Castanyers »	<u>Superficie</u> :	8 149,00 m ²
<u>Zonage du POS/PLU</u> :		<u>Cadastre</u> :	Section AE n° 33p
<u>Adresse de la construction</u> :		Cami de la Gaffe	

Réseaux Humides

Eau Potable : Réseau public existant, Ø 125 PVC, situé Cami de la Gaffe à +/- 80 mètres du projet. Toute modification (extension, raccordement, branchement, ...) du réseau sera réalisée par la compagnie fermière en l'occurrence la Régie des Eaux PMM aux frais du pétitionnaire. Les compteurs seront implantés en limite de propriétés, sur le Domaine Public. Le réseau projeté devra être conforme au référentiel technique (fiche 3) de PMM. Le pétitionnaire devra au préalable faire valider par PMM les plans EXE, 3 semaines avant le démarrage des travaux.

Défense Incendie : PI existant, situé Cami de la Gaffe. Le PI créé dans le cadre de l'opération devra être conforme d'une part au référentiel technique de PMM et à la réglementation en vigueur.
Avis du Service Départemental Incendie & Secours Obligatoire (SDIS).

Eaux Usées : Le projet sera raccordé sur le réseau public existant, Ø 200 PVC, situé au niveau du rond-point RD 614/Avenue du Canigou. Le pétitionnaire devra fournir l'autorisation des propriétaires des parcelles AE 19 et 18, permettant le passage du réseau. Il devra également faire établir et fournir la servitude de passage de tréfonds afin de permettre l'entretien du réseau. Une zone de non aedificandi de 1.5 mètre de part en part de la conduite sera imposé.. Toute modification (extension, raccordement, branchement, ...) du réseau sera réalisée par la compagnie fermière en l'occurrence la Régie des Eaux PMM aux frais du pétitionnaire. Les regards de visite seront implantés en limite de propriété sur le Domaine Public. Le pétitionnaire devra au préalable faire valider par PMM les plans EXE, 3 semaines avant le démarrage des travaux.

Eaux Pluviales : La gestion des eaux pluviales sera conforme à la notice hydraulique jointe au dossier. **Le pétitionnaire devra fournir une étude de sol validant la perméabilité de solo à 10-5m/s.** En aucun cas le pétitionnaire ne devra aggraver la situation du fond servant. Les branchements des avaloirs seront en PP SN16, ou en béton 135A. Les avaloirs ne peuvent pas être raccordés directement sur le bassin, il faut passer par un ouvrage de décantation. Le rejet dans le canal d'arrosage doit être autorisé par l'ASA. Le réseau projeté devra être conforme au référentiel techniques (fiche 3) de PMM. Le pétitionnaire devra au préalable faire valider par PMM les plans EXE, 3 semaines avant le démarrage des travaux. Tout raccordement au réseau public doit faire l'objet d'un demande d'autorisation auprès de PMM. Les axes d'écoulement naturel (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 justifié techniquement par l'aménageur et validé préalablement par PMM.

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

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté d'Agglomération
Direction de la Prospective la Planification et l'Aménagement
Service coordination projet et avis d'urbanisme
Avis d'Urbanisme – Permis d'Aménager

la chaussée.

Prescriptions communes : Les grilles, avaloirs, tampons etc., seront différenciés, identifiés et devront comporter impérativement le logo PMM.

Les travaux de réseaux humides (AEP, Eaux Usées et Pluviales) devront être réalisées conformément au référentiel technique de Perpignan Méditerranée Métropole. Les caractéristiques des conduites seront préalablement validées par PMM et le gestionnaire des réseaux. Trois semaine avant le démarrage des travaux, l'aménageur transmettra pour validation les plans d'exécution à PMM.

Piscines : des prescriptions techniques sont à respecter, en effet, l'alimentation de piscine devra être conforme aux règles en vigueur : AEP - une disconnexion avec le réseau est obligatoire ; en EU - seul les rejets de lavage du filtre sont autorisés dans ce réseau ; et enfin en EP - seul la vidange d'une piscine n'est autorisée dans ce réseau qu'après établissement d'une convention tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et Perpignan Méditerranée Métropole.

Autres Compétences

Direction de la Valorisation des Déchets : Conformément à l'article 7.2 du règlement de collecte, les conteneurs à déchets seront sortis au plus près de l'heure de passage de la benne et rentrés à l'intérieur des propriétés après chaque collecte.

Direction Equipement du Territoire : L'aménagement de l'entrée / sortie débouchant sur les espaces publics et voiries existantes devra 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 mairie 3 semaines avant le commencement des travaux. La permission de voirie spécifiera les prescriptions en matière de remblai, 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). Les chaussées devront être dimensionnées pour une durée de vie de 20 ans en adéquation avec le trafic supporté. Avant le commencement des travaux le calcul de la structure de chaussée devra faire l'objet d'une validation préalable par la Direction de l'Equipement du Territoire de Perpignan Méditerranée Métropole. Les espaces destinés aux déplacements piétons devront être dimensionnés suivant les normes d'accessibilité en vigueur. Au niveau des passages bateau prévoir des abaissments de bordure PMR (ressaut 0 cm). 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 de la Direction de l'équipement du Territoire de PMMCU.

Conclusion : Avis favorable, sous réserve de l'étude de sol et des prescriptions qui sont impératives.

Le 15 juin 2022,
 Philippe ESPIRITUSANTO,
 Responsable de la cellule Avis d'Urbanisme