



DOSSIER : N° PC 066 212 24 P0021

Déposé le : 15/10/2024

Dépôt affiché le : 15/10/2024

Demandeur : Monsieur Gabriel SANCHEZ et Mme Madiana JONET

12 Rue Danton

66250 SAINT LAURENT DE LA SALANQUE

Nature des travaux : Habitation - Construction
d'une maison individuelle

Sur un terrain sis à : Avenue Jacques Fresnes – lieu
dit l'Arenal à TORREILLES (66440)

Référence(s) cadastrale(s) : 212 AC 110 pour partie

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire au nom de la commune de TORREILLES

Le Maire de la commune de TORREILLES,

VU la demande de permis de construire présentée le 15/10/2024 par Monsieur Gabriel SANCHEZ et Madame Madiana JONET ;

VU l'objet de la demande :

- pour un projet d'habitation - Construction d'une maison individuelle en RDC avec garage ;
- sur un terrain situé Avenue Jacques Fresnes ;
- pour une surface de plancher créée de 132 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 suivants, R132.1 et suivants ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/06/2017 ;

VU la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par le conseil communautaire le 12 décembre 2019 ;

VU L'arrêté préfectoral en date du 02 septembre 2009 portant approbation du Plan de Prévention des Risques ;

VU le Porter à Connaissance des aléas inondations transmis aux Communes par courrier du Préfet en date du 11/07/2019 ;

VU l'avis tacite d'ENEDIS – ACCUEIL urbanisme ;

VU l'avis favorable sous réserve du respect des prescriptions de PMM – DPPA – Avis d'urbanisme en date du 08/11/2024.

CONSIDERANT QUE le projet consiste en la construction d'une maison individuelle en RDC avec garage ;

CONSIDERANT QUE le projet est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT QUE le terrain est situé en IIb du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, dans un secteur où l'étude de l'aléa fait apparaître des hauteurs d'eau inférieures 0.5 m ;

CONSIDERANT QUE la hauteur des planchers habitables doit être au dessus de la côte de référence : + 0.70 m du TN ;

CONSIDERANT QUE le plancher habitable du projet sera calé à +0.80 m du TN.

CONSIDERANT QUE le projet prévoit 1 garage de 11,39 m².

CONSIDERANT QUE, selon le porter à connaissance des aléas inondations transmis aux communes par courrier du préfet en date du 11 juillet 2019, le terrain objet de la demande est situé en zone urbanisée hors centre urbain. L'aléa est qualifié de fort.

CONSIDERANT QUE, le pétitionnaire a pris connaissance des risques inondations et des documents d'urbanisme en vigueur (PLU – PPR et PGRI),

CONSIDERANT QUE le projet est donc recevable au titre du PPRI et que la construction prend en compte le caractère inondable dans la conception urbaine selon le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R111-2.

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande sus – visée (cadre 1) avec les surfaces figurant ci-dessus.

Article 2

Tout déplacement d'ouvrage public sur la voie publique, et notamment des réseaux d'électricité, Téléphone, Eclairage public, rendu nécessaire par les travaux, objet du présent arrêté, sera effectué à la charge du pétitionnaire sous contrôle du service concerné.

Article 3

Zone Inondable :

- **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en date du 02-09-2009** : le terrain objet de la demande est situé en zone inondable. L'étude de l'aléa fait apparaître des hauteurs d'eau inférieures à 0.5m, l'aléa est qualifié de faible. Le garage ne sera, en aucun cas, transformé en pièces habitables. Les clôtures devront être perméables à 80%.

- **Porté à connaissance Préfectoral transmis aux communes en date du 11-07-2019** : le terrain est situé en zone d'aléa fort au titre du porté à connaissance du PGRI.

Article 4

Le droit de visite est prévu à l'article L.461-1 du code de l'urbanisme permettant à l'autorité compétente de visiter les constructions en cours afin de vérifier que les dispositions du permis de construire sont respectées.

Article 5

Prescription de Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine :

Se conformer à l'avis ci-joint.

Article 6

Prescription d'ENEDIS :

Se conformer à l'avis ci-joint.

Article 7

Par arrêté municipal, relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, l'exécution de travaux en période estivale est règlementée du 1^{er} juillet au 31 août.

Article 8

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



Le 23/12/2024, à Torrelles
Le Maire

Dr Marc MEDINA

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 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement.

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 toutes les journées.

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.

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

