



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 23/12/2024 par monsieur Aymeric LANES,

VU l'objet de la demande :

- pour un projet d'habitation – rénovation d'une grange, création d'un logement avec garage au rdc ;
- sur un terrain situé 7 rue Alfred de Musset à TORREILLES (66440) ;
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 68.44 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 14/01/2025 ;

CONSIDERANT QUE le projet consiste en la rénovation d'une grange, création d'un logement avec garage au rdc ;

CONSIDERANT QUE le projet objet de la demande est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme;

CONSIDERANT QUE le terrain est situé en zone IIa aléa fort du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, dans un secteur où l'étude de l'aléa fait apparaître des hauteurs d'eau supérieures à 1m ;

CONSIDERANT QUE en zone IIa, sont autorisés les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments, implantés antérieurement, sous réserve qu'ils n'augmentent pas les risques ou en créent de nouveaux ;

CONSIDERANT QUE selon le porté à Connaissance des aléas inondations transmis aux communes par courrier du préfet en date du 11/07/2019, le terrain est situé en zone inondable avec des hauteurs d'eau supérieures à 1m. L'aléa est qualifié de très 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

La couleur de la façade devra participer à la mise en valeur du paysage urbain existant.

ARTICLE 4

Les menuiseries seront d'une seule et même teinte en totale harmonie. La porte de garage sera une porte de garage et non un volet roulant.

ARTICLE 5

Art. UA-11 du PLU : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords.

10. Dispositions diverses : Les appareillages des climatiseurs ou autre appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en plomb de l'espace public ou privé ouvert public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Le pétitionnaire se doit d'installer un cache sur le climatiseur.

Le pétitionnaire doit s'assurer du bon fonctionnement de son climatiseur et ne doit pas engendrer des bruits supplémentaires au voisinage. Les eaux rejetées par le climatiseur ne pourront s'écouler sur le fonds voisin ou sur le domaine public. Elles devront être récupérées par le pétitionnaire. Si le pétitionnaire doit poser un échafaudage ou un véhicule sur le domaine public il en fera la demande à la police municipale 10 jours avant la date de démarrage des travaux.

ARTICLE 6

Art. UA-6 du PLU : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les gardes-corps des terrasses donnant sur les voies et emprises publiques doivent être réalisés en mur plein.

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

ARTICLE 7

ZONE INONDABLE P.P.R : Le terrain objet de la demande est situé en zone inondable. L'étude de l'aléa fait apparaître des hauteurs comprises entre 0.5m et 1m. Le garage ne sera, en aucun cas, transformé en pièces habitables.

ARTICLE 8

Prescriptions de Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine :
Se conformer à l'avis ci-joint.

ARTICLE 9

Prescriptions d'ENEDIS

Avis tacite.

ARTICLE 10

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 11

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

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Le 13/02/2025, à Torreilles
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 : 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 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.

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.