VILLE
DE
PÉZILLA-LA-RIVIÈRE
PYRÉNÉES-ORIENTALES
Code Postal 66370
Tél. 04 68 92 00 10 - Fax 04 68 92 35 47

DOSSIER : N° PA 066 140 26 00004
Déposé le : **06/08/2026**
Affiché le : **25/08/2026**
Demandeur : **POLE AMENAGEMENT**
14 Rue Beau de Rochas
66330 CABESTANY
Nature des travaux : **Habitation - Réalisation d' un lotissement de 65 lots et 1 macro lot**
Sur un terrain sis à : **Impasse dels Cardonets à PEZILLA LA RIVIERE (66370)**
Référence(s) cadastrale(s) : **140 AH 45, 140 AH 46, 140 AH 47, 140 AH 70, 140 AH 73, 140 AH 74, 140 AH 75, 140 AH 76, 140 AH 77**

ARRÊTÉ

refusant 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 06/08/2026 par la SARL POLE AMENAGEMENT représentée par Monsieur Jérôme FERRER ;
VU l'objet de la demande

- pour Habitation - Réalisation d' un lotissement de 66 lots dont 1 macro lot ;
- sur un terrain situé Impasse dels Cardonets à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher maximale envisagée de 12 000 m² ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;
VU l'article L.152-1 du code de l'urbanisme ;
VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacement (PLUiD), approuvé le 24/02/2026
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 la consultation de Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours des P-O en date du 24/08/2026 ;
VU l'avis Défavorable de PMM - DPPA en date du 16/09/2026 ;

CONSIDERANT l'article L 152-1 du code de l'urbanisme qui dispose « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

CONSIDERANT que l'OAP du « Secteur Est » inscrite dans le PLUi-D vise à créer un nouveau quartier dédié à l'habitat, doté d'un maillage efficace pour l'ensemble des mobilités et valorisant le patrimoine végétal existant ;

CONSIDERANT, en premier lieu, que l'OAP prévoit une répartition diffuse de l'habitat social au sein du quartier alors que le projet regroupe l'intégralité des logements sociaux sur le lot n°43 ;

CONSIDERANT en deuxième lieu, que l'OAP impose le respect d'un coefficient pleine terre de 15, alors que le projet n'en présente que 11,70 % (4286m² pleine terre / 36623m² emprise projet) ;

CONSIDERANT en troisième lieu, que l'OAP prévoit l'aménagement d'un maillage de cheminements piétons entre les îlots bâtis, et le long du Rec de Pezilla, afin d'assurer la perméabilité piétonne de l'opération ;
CONSIDERANT que les dispositions de l'OAP, prévoient : « Le quartier sera perméable aux différentes mobilités, notamment douces, en lien et en cohérence avec les aménités environnementales et paysagères implantées, notamment le Rec de Pesillà longitudinal » et « Un cheminement doux le long du Rec de Pesillà sera aménagé pour offrir une connexion pédestre du quartier avec le Centre-Bourg (ER cheminement piétons). Cet aménagement viendra compléter le maillage proposé dans les OAP des secteurs "Nord-Est" et "Nord".
CONSIDERANT que le projet ne prévoit qu'un seul cheminement piéton qui ne satisfait pas l'objectif de maillage de l'opération, ni l'accompagnement du Rec de Pezilla ;

CONSIDERANT en quatrième lieu que l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit des « Alignements d'arbres à préserver et conserver » ;
CONSIDERANT que les dispositions de l'OAP prévoient : « les alignements d'arbres présents sur la totalité du nouveau quartier sont à préserver, renforcer et valoriser. Ils seront des vecteurs de nature en ville, des supports des mobilités actives, et délimiteront les différents îlots bâtis » ;
CONSIDERANT que le projet ne prévoit la préservation d'aucun alignement d'arbres tel que figurés sur le plan graphique de l'OAP ;

CONSIDERANT en cinquième lieu, que l'OAP prévoit la création ou le renforcement de franges végétales « de fin d'urbanisation à créer /renforcer » d'une part entre la zone à urbaniser et la zone déjà urbanisée à l'ouest et d'autre part entre la zone à urbaniser et la zone agricole à l'Est ;
CONSIDERANT qu'aux termes des dispositions de l'OAP : « Des franges végétales seront à constituer entre les parties déjà bâties des quartiers voisins et la future zone. Cela favorisera l'intimité des habitants et la biodiversité. Le même type de frange végétale sera constitué ou renforcé sur les fins d'urbanisation, de sorte à marquer la rupture entre zone bâtie et espace naturel/agricole ». « Un espace végétalisé, qui peut prendre la forme d'un parc, est attendu à l'entrée Sud du quartier. L'intérêt est de proposer une entrée de quartier (proche de l'entrée de ville Sud) qualitative et au caractère végétal affirmé en lien avec la fin d'urbanisation et les espaces agricoles à proximité. »
CONSIDERANT qu'en outre aux termes des dispositions de l'OAP, que « Un espace vert, qui pourra prendre la forme d'un parc sera aménagé le long du Rec de Pesillà, pour mettre en valeur le cours d'eau et créer un espace de détente et de respiration dans le quartier. Ce lieu permettra également de créer de la cohérence avec la zone à la TVB avérée à proximité.
CONSIDERANT que le projet ne prévoit l'aménagement d'aucune des frange végétales, ni à l'Ouest, ni coté Est de l'opération, pas plus qu'elle ne prévoit l'aménagement d'un cheminement doux le long du Rec de Pézilla ;

CONSIDÉRANT qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que le projet, par la concentration de l'habitat social, l'insuffisance de la perméabilité piétonne, l'absence de préservation des alignements d'arbres et l'absence d'aménagement de franges végétalisées, contrarie plusieurs des objectifs de l'OAP du secteur Est ; qu'il n'est dès lors pas compatible à l'échelle de la zone, avec cette orientation d'aménagement et de programmation, et ce en méconnaissance de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que le projet ne garantit pas le maintien de la continuité hydraulique des canaux d'arrosage ;

CONSIDERANT que le périmètre de l'opération se situe pour partie en zone 1AUh-3 et pour partie en zone Atvb.
CONSIDERANT qu'en zone ATVB le règlement interdit tous les aménagements autres que ceux autorisés sous conditions ; que le règlement n'autorise sous condition que certains équipements d'intérêt collectifs « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » ;

CONSIDERANT que le bassin de rétention de l'opération, qui constitue un équipement propre à l'opération, et n'est pas au nombre des équipements autorisés dans ladite zone.

CONSIDERANT que le lotissement constitue une opération d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, qui doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme même s'ils n'ont pour objet ou pour effet à un stade où il n'existe pas encore de projet encore de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière. Il appartient en conséquence à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui lui est soumis, le projet de lotissement permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises.

CONSIDERANT que l'article I A- 1c du règlement du PLUi-D impose de respecter les règles d'implantation minimales fixées dans son annexe 4.
CONSIDERANT que l'annexe n°4 du règlement du PLUI-D relative aux règles d'implantations minimales particulières le long de certaines voies et éléments naturels, prévoit un recul de 10m avec le Rec de Pezillà ;
CONSIDÉRANT que la configuration des lots n°8, 10 à 13 et 47 à 57 ne permet pas l'implantation de constructions à au moins 10 mètres du Rec de Pezillà ; que le projet méconnaît par conséquent les dispositions de l'annexe n°4 du règlement du PLUi-D ;

CONSIDERANT l'avis défavorable émis le 16/09/2026 de la Direction de la Prospective la Planification et l'Aménagement de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine joint au présent arrêté ;

CONSIDERANT que les dispositions générales du règlement du PLUi applicables à la zone 1AUH-3 prévoient : « Les constructions et installations, existantes ou nouvelles, doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance ou à leur destination, et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie, de la Protection Civile et du ramassage des ordures ménagères.(...). Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant les caractéristiques suivantes : 1. Correspondre par leur dimensionnement à la destination des constructions et/ou installations, ou aux usages et affectations des sols, ou types d'activités projetées 2. Permettre la circulation des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie, (...).
CONSIDERANT que l'article R111-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
CONSIDERANT que la voie communale « Cami dels Plants d'Avall » située au sud de l'opération présente une largeur de seulement 3,80 mètres, qu'elle n'est pas enrobée, ne comporte ni trottoirs, ni accotements, ni éclairage public ; qu'elle ne permet donc pas une circulation à double sens dans des conditions de sécurité pour ses usagers, ni pour les deux roues et piétons et présente ainsi des caractéristiques insuffisantes à assurer une desserte adaptée de l'opération ;
CONSIDERANT que la voie communale « Cami dels Plants d'Avall » est insuffisante pour desservir l'opération, et ce dans des conditions sécurisées, au sens des dispositions générales du règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal et de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

ARRÊTE

Article 1.

Le présent Permis d'Aménager est **REFUSE** pour les motifs mentionnés ci-dessous. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

Article 2.

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

PEZILLA LA RIVIERE, le 30/10/2026
Le Maire,



Nathalie PIQUÉ

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.

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.
Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr