

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° CU 066 140 23 P0026

Déposé le : 27/02/2023

Demandeur : SCI CAROLE

2 RUE DU PROGRES

66000 PERPIGNAN

Nature des travaux : CONSTRUCTION IMMEUBLE

Sur un terrain sis à : CAMPS DELS CASTANYERS à PEZILLA  
LA RIVIERE (66370)

Référence(s) cadastrale(s) : 140 AH 02

COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

**CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF**  
**délivré**  
**au nom de la commune de PEZILLA LA RIVIERE**

**Le Maire de la Commune de PEZILLA LA RIVIERE**

Vu la demande présentée le 27/02/2023 par la SCI CAROLE, représentée par Monsieur Jean-Paul CAPALLERE en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré 140 AH 02
- o situé CAMPS DELS CASTANYERS à PEZILLA LA RIVIERE (66370)

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en CONSTRUCTION IMMEUBLE

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

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. ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, pour les motifs mentionnés à l'article 7.**

**Article 2**

Le terrain est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2008, modifié le 14/05/2018 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.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

**Le terrain est grevé des servitudes suivantes : Plans de Prévention des risques (PPR), approuvé par l'autorité publique en date du 19/06/2014. Eu égard la connaissance actuelle du risque d'inondation, le projet est situé en aléa faible selon la carte provisoire des aléas du PAC Préfectoral du 11/07/2019 transmises au communes. La côte de référence et à +0.50m TN pour les 1ères surfaces de planchers habitables et de +0.20m TN pour les annexes comme les garages.**

### **Article 3**

Préemption : Le terrain est dans le périmètre du droit de préemption urbain (R123-13 4) – **Droit de préemption simple. Le bénéficiaire est le Village de Pézilla-La-Rivière**

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra déposer une déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

### **Article 4**

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le *
Eau potable	Réseau public existant, $\Phi$ 125 PVC, rue de la Sardane à +/- 30ml du projet.	Toute modification (extension, raccordement, branchement, pose de compteur, ...) du réseau public, sera réalisée par la Régie des eaux aux frais du pétitionnaire.	Extension Non prévue
Eaux pluviales			Extension Non prévue
Eaux usées	Réseau public existant, $\Phi$ 200 PVC, rue de la Sardane à +/- 30ml du projet.	Toute modification (extension, raccordement, branchement, pose de compteur, ...) du réseau public, sera réalisée par la Régie des eaux aux frais du pétitionnaire. Le compteur général sera implanté en limite de propriété sur le Domaine Public.	Extension Non prévue
Electricité	Rue de la Sardane	BT = 2x9 kVA monophasé La distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100.	Possible
Voirie	Non desservi par une voie publique Servitude de passage privé		Non prévue

\*Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article **L. 332-15** du code de l'urbanisme.

### **Article 5**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable : Sans Objet

- Taxe d'aménagement : taux en % : 5 (part communale) et 2 (part départementale)
- Taxe sur la cession de terrain devenus constructibles.
- Redevance d'Archéologie Préventive : taux en % : 0,40

**Participations pouvant être exigés à l'occasion de l'opération :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L332-8 du code de l'urbanisme)
- Participation pour l'assainissement collectif : date de délibération : 25 juin 2012.

**Travaux susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération** : Sans objet

### Article 6

**Les dispositions d'urbanisme applicables au bien objet de la demande peuvent être téléchargées sur le site de la Ville de Pézilla-La-Rivière : <https://www.mairie-pezilla-riviere.fr/fr>**

#### **Pour le consulter :**

Rubriques

→ Mairie

→ Urbanisme

→ Plan Local d'Urbanisme

#### **Documents disponibles au format pdf :**

→ Rapport de présentation

→ Plan d'Aménagement et de Développement Durable

→ Orientations d'Aménagement

→ Règlement avec lequel figurent les plans de zonage et la liste des emplacements réservés

→ Annexes (PPR)

### Article 7

**CONSIDERANT QUE** le projet cadastré AH 02 se situe en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme de Pézilla-La-Rivière ;

**CONSIDERANT QUE** l'article Ub-4 prévoit que toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, un rejet des eaux usées, un réseau de distribution doivent être raccordés aux réseaux existants ;

**CONSIDERANT QU'**aucun réseau n'est existant au droit de la parcelle ;


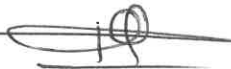
**CONSIDERANT AINSI QUE** le projet ne respecte pas l'article précité

### Article 8

**ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 304.90 €.**

**La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.**

Le 05 mai 2023,

 Le Maire,  
  
Jean-Paul BILLES

***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(s) 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.

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé 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 du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 066-216601401-20230505-CUb23P26-AR  
en date du 06/06/2023 ; REFERENCE ACTE : CUb23P26

