

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

DOSSIER : N° CU 066 140 23 P0120

Déposé le : **24/09/2023**

Demandeur : **Monsieur CUNY Christophe**

9 Impasse des vergers

66370 PEZILLA LA RIVIERE

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

Sur un terrain sis à : **Route de Villeneuve à PEZILLA LA RIVIERE (66370)**

Référence(s) cadastrale(s) : **140 B 2325**

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 24/09/2023 par Monsieur CUNY Christophe, 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 B 2325
- o situé Route de Villeneuve 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 Habitation - Construction d'une maison individuelle

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

VU le Code de l'Urbanisme, notamment l'article R 111-2 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L132-1 et suivants ; R 132-1 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 1AUC 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. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Programme d'aménagement :

Emplacement réservé - ER 18 : Espace public - entretien arbres & liaison piétonne le long RD plantées - emp 10m - RD614, RD5 & RD6

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 zone B2 avec des hauteur d'eau comprises entre 0.50m et 1m. La côte de référence est à +1.20m TN pour les 1ères surfaces de planchers habitables et de +0.20m TN pour les annexes comme les garages.

Selon la carte provisoire des aléas du PAC Préfectoral du 11/07/2019 transmises au communes, le projet est situé en aléa fort avec des hauteurs d'eau inférieures 0.50m et 1m et une vitesse inférieure à 0.50m/s. La côte de référence est à +1.00m TN pour les 1ères surfaces de planchers habitables.

Article 3

Préemption : Le terrain est dans le périmètre du droit de préemption urbain (R123-13 4)

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	Le terrain n'est pas desservi	Alimentation par forage qui devra être conforme aux prescriptions des textes en vigueur	Avis de conception à soumettre au SPANC lors du dépôt du Permis de Construire
Eaux pluviales		Les eaux pluviales et de ruissellement seront gérées sur la parcelle puis ramenées au caniveau de la voie, sans aggraver le fond servant.	Rappel Règlement Assainissement : l'installation intérieure des immeubles doit être étanche jusqu'au niveau de la chaussée.
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi	Le dispositif d'évacuation des eaux usées devra être conforme aux prescriptions des textes en vigueur	Pas de réseau public existant à proximité immédiate. Assainissement non collectif
Electricité	Le terrain n'est pas desservi	BT = 12 kVA avec un allongement BT à partir du poste « ALQUIER » La distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution	Possible avec contribution financière due à la commune avec extension HTA ainsi que création d'un poste de distribution public.

		d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100.	
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne	Accès direct via route départementale

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.

Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Sans objet

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 la parcelle cadastrée B 2325, objet de la demande, se situe en zone 1AUc du Plan Local d'Urbanisme de Pézilla-La-Rivière ;

CONSIDERANT QUE l'article 1AUc-4 prévoit que toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable ;

CONSIDERANT QUE l'article 1AUc-4 prévoit que toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées ou à un assainissement individuel ;

CONSIDERANT QUE l'article R 111-2 énonce 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 parcelle B 2325, objet de la demande, n'est pas desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement ;

CONSIDERANT QUE, selon la carte des aléas inondation du Porter à Connaissance transmis aux communes par courrier du Préfet en date du 11 juillet 2019, le terrain objet de la demande, est situé dans une zone urbanisée, hors centre urbain exposée à un aléa fort avec des hauteurs d'eau comprises entre 0.50m et 1m et des vitesses strictement inférieures à 0.50 m/s pour l'évènement de référence ;

CONSIDERANT QU'en zone urbanisée hors centre urbain, d'Aléa fort, les clauses sont identiques à celles soumises à un aléa très fort.

CONSIDERANT QUE les clauses de l'Aléa Très Fort imposent l'interdiction de toute constructions nouvelles et en particulier sans augmentation du nombre de logements.

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

CONSIDERANT QUE le projet viendrait augmenter la population exposée aux risques ;

CONSIDERANT QU'aucune prescription spéciale n'est susceptible de permettre sa réalisation ;

CONSIDERANT QU'il convient d'assurer la sécurité des personnes, la préservation des biens, le maintien des champs d'expansion des crues et d'éviter d'aggraver le risque à l'aval ;

CONSIDERANT ANSI QUE le projet ne respecte pas les dispositions susmentionnées.

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 1^{er} décembre 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.

Déposé le : 24/09/2023

À PEZILLA LA RIVIERE

Demande de Certificat d'urbanisme

Certificat d'urbanisme opérationnel

Identité du ou des demandeurs

Identité : Monsieur CUNY Christophe

Adresse email : cuny66@gmail.com

Adresse : 9 Impasse des vergers 66370 PEZILLA LA RIVIERE

Indicatif si pays étranger :

Complément d'adresse : (Code INSEE 66140)

Téléphone : 0663302909

Pays : France

Division territoriale :

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le terrain

Adresse du (ou des) terrain(s)

Adresse : Route de Villeneuve 66370 PEZILLA LA RIVIERE

Complément d'adresse :

Superficie totale du terrain (m²) : 839

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m ²)	Observation	Partielle
0	B	2325	839		Non

Note descriptive succincte du projet

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...) :

Construction d'une maison individuelle.

Votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Code	Description	Fichiers
CU01	Un plan de situation du terrain [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	Plan-situation-1.png Plan-situation-2.png

Pièces complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
CU02	Une note descriptive succincte [Art. R. 410-1 al 2 du	Maison.png

AR CONTROLE DE LEGALITE : 066-216601401-20231201-CU23P140-AR

en date du 07/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CU23P140

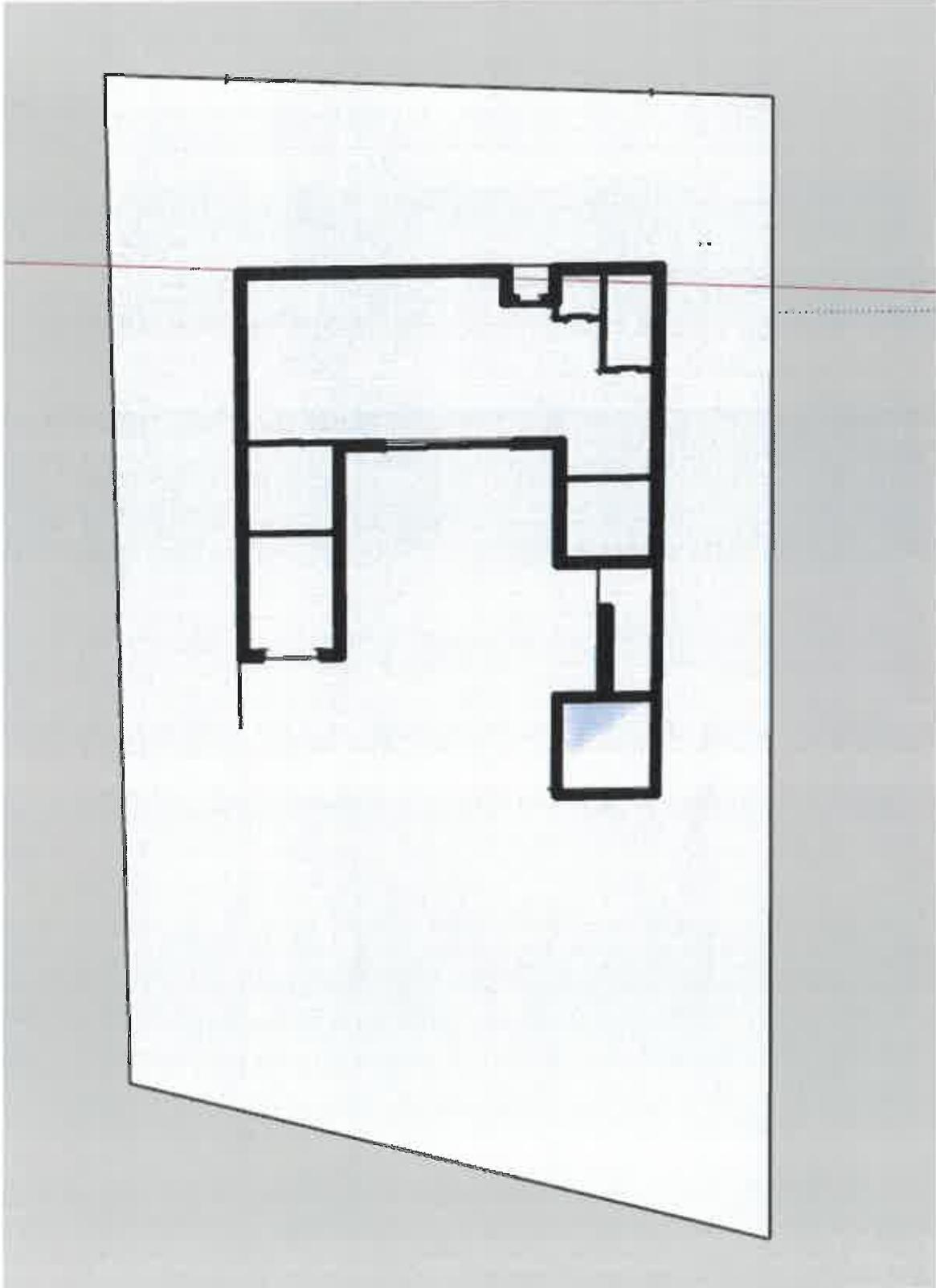
Code

Description

Fichiers

code de l'urbanisme]

ACCES-ROUTE.pdf



AR CONTROLE DE LEGALITE : 066-216601401-20231201-CU23P140-AR
en date du 07/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CU23P140

L'Accent Catalan de la République Française



VOIRIE DEPARTEMENTALE
Exécution de travaux sur le domaine public
Création d'accès
N° 741/09

Agence Routière de Thuir:

Route : RD 1.. PR :10+2800 (situation cadastrale:section: OB05 N°2152)

Commune :de PEZILLA LA RIVIERE 66370

Pétitionnaire : Monsieur Stéphane CUNY .

LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL

VU la pétition en date du 17/02/2009 par laquelle M.Stéphane CUNY, demeurant 2ième étage ,bât 2 ,route de PRADES résidence du Conflent 66000 PERPIGNAN, demande l'autorisation de créer un accès à sa propriété (situation cadastrale:section:OBO5 N°2152, en bordure de la RD 1, au PR.10+2800 côté droit, sur le territoire de la commune de PEZILLA DE LA RIVIERE 66370

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.3221.3 et L 3221.4

VU la loi modifiée N° 82.213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, notamment son article 25

VU le règlement général en date du 30 janvier 1968 sur la conservation et la surveillance des routes départementales

VU la délibération en date du 23 Juillet 2001 du Conseil Général instituant le paiement du droit fixe et de la redevance pour la délivrance de permission de voirie

VU l'arrêté n° 1961/08 portant délégation de signature de M. le Président du Conseil Général des Pyrénées Orientales;

ARRETE

ARTICLE 1er : MODALITE D'EXECUTION

Le pétitionnaire est autorisé à réaliser les travaux ayant fait l'objet de sa demande en date du 17/02/2009, sur la RD 1, au PR 10+2800 côté droit, situation cadastrale:section:OBO5 N°2152, commune du PEZILLA DE LA RIVIERE 66370 à charge pour lui de se conformer aux dispositions du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales en date du 30 janvier 1968 et aux conditions spéciales énoncées dans les articles qui suivent, **sous le contrôle de l'Agence Routière de Thuir,ci après dénommée " gestionnaire de la voirie "** .

AR CONTROLE DE LEGALITE : 066-216601401-20231201-CU23P140-AR
en date du 07/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CU23P140



Enedis Accueil Urbanisme

Commune de PEZILLA-LA-RIVIERE
Service urbanisme
Hôtel de ville
66370 PEZILLA-LA-RIVIERE

Courriel : **laro-urbanisme@enedis.fr**
Interlocuteur : **ORIO Nolwenn**

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel**

MONTPELLIER, le 05/10/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU06614023P0120 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	ROUTE DE VILLENEUVE 66370 PEZILLA-LA-RIVIERE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section B , Parcelle n° 2325
<u>Nom du demandeur :</u>	CUNY CHRISTOPHE

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

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 NFC 14-100. Dans ces conditions, une contribution financière¹ sera due par la commune à Enedis, hors exception. Ce chiffrage sera réalisé uniquement lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

De plus, la distance entre le poste de distribution public le plus proche et le point de raccordement au réseau étant supérieure à 250 mètres, une étude spécifique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement. Selon les résultats de cette étude, si un raccordement au réseau BT est impossible, une extension HTA ainsi que la création d'un poste de distribution public seront potentiellement nécessaires et conduiront alors à une augmentation de la contribution due par la commune.

Le plan joint permet de situer le réseau public de distribution d'électricité par rapport à la parcelle.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Nolwenn ORIO

¹ Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie





PJ : plan du réseau public de distribution d'électricité à proximité de la parcelle.

L'avis Enedis pour ce CU06614023P0120 vaut pour un raccordement à 12 kVA à cet emplacement avec un allongement BT à partir du poste « ALQUIER »

