

**REPUBLIQUE FRANCAISE**



**COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE**

**DOSSIER : N° PC 066 140 23 P0003**

Déposé le : **03/02/2023**

Dépôt affiché le : **03/02/2023**

Demandeur : **Madame KHEMIRI Jamel**

**51 RUE CHARLES BOZON**

**CHEZ M KHEMIRI JAMEL**

**66000 PERPIGNAN**

Nature des travaux : **Construction maison individuelle**

Sur un terrain sis à : **LES COLOMINES à PEZILLA LA RIVIERE (66370)**

Référence(s) cadastrale(s) : **140 B 2142**

## **REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

### **Prononcé par le Maire au nom de la commune**

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

VU la demande de permis de construire présentée le 03/02/2023 par Madame KHEMIRI Jamel,

VU l'objet de la demande

- pour un projet de Construction maison individuelle ;
- sur un terrain situé LES COLOMINES
- pour une surface de plancher créée de 135,5 m<sup>2</sup>;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R111-2 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.,

VU l'avis Défavorable de DIRECTION DES ROUTES en date du 02/03/2023

VU l'avis Défavorable de SPANC 66 en date du 06/03/2023

CONSIDERANT QUE l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme précise que les lotissements autres que ceux mentionnés à l'article R421-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable ;

CONSIDERANT QUE le présent projet n'a pas été précédé d'une déclaration préalable en vue de bâtir pour un lotissement sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs ;

CONSIDERANT QUE le projet est situé en zone 1AUc du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT QUE la zone 1AUc correspond à des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitation qui seront ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelle, compatibles avec les orientations d'aménagement et dont les règles d'implantation des constructions et d'assainissement des eaux usées sont particulières ;

CONSIDERANT QUE selon l'article 1AU-2 du règlement de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme, l'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et l'étude entrée de ville ;

CONSIDERANT QUE selon l'article 1AU-3 du règlement de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;

CONSIDERANT QUE la direction des Infrastructures et des déplacements, gestionnaire routier a émis un avis défavorable en l'absence d'une réflexion globale sur les accès pour les parcelles issues du découpage. Les conditions de visibilité ne sont pas satisfaisantes au droit de l'accès proposé pour le projet de construction

CONSIDERANT QUE selon l'article 1AU-4 toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et 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 au réseau collectif propre à l'ensemble de la zone en 1AUg sauf en 1AUc où l'assainissement individuel est admis ;  
CONSIDERANT QUE le projet n'est pas desservi en eau potable et que le dossier déposé ne présente pas d'assainissement individuel conformément à la zone 1 AUC ;

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 au nord de la parcelle est situé dans une zone non urbanisée avec des hauteurs d'eau comprises entre 0.50 m et 1m et des vitesses strictement inférieures à 0.50 m/s pour l'évènement de référence, l'aléa est qualifié de fort.

CONSIDERANT QUE dans la zone inondable d'aléa fort le principe est l'interdiction de toute construction nouvelle hormis les bâtiments agricoles nécessaires à une exploitation agricole

CONSIDERANT AINSI QUE le projet ne respecte pas les articles précités.

## ARRÊTE

### Article 1

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés ci-dessus.

### Article 2

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

Le 03 avril 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 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](http://www.telerecours.fr)