

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

DOSSIER : N° PC 066 140 24 P0011

Déposé le : 22/10/2024

Dépôt affiché le : 23/10/2024

Complété le : 14/11/2024

Demandeur : Monsieur CHARPEIL FRANCK, 45 RUE  
FEDERICO GARCIA LORCA, 66330 CABESTANY

Nature des travaux : Habitation - Construction d'une  
maison en R+1

Sur un terrain sis à : Lotissement « Camp dels  
Castanyers » LOT 02 à PEZILLA LA RIVIERE (66370)

Référence(s) cadastrale(s) : 140 AH 544

## ARRÊTÉ

### accordant un permis de construire au nom de la commune de PEZILLA LA RIVIERE

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

**VU** la demande de permis de construire présentée le 22/10/2024 par Monsieur CHARPEIL FRANCK et Madame PULL JOANNA ;

**VU** l'objet de la demande

- pour Habitation - Construction d'une villa en R+1 avec 15 panneaux photovoltaïques en surimposition de toiture ; une piscine enterrée et une cuisine d'été ;
- sur un terrain situé LOT 02 Lotissement « Camp dels Castanyers » à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher créée de 149,9 m<sup>2</sup> ;

**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 l'article R 111.2 ;

**VU** la loi n° 2011-44 du 17 janvier 2001, modifiée par les lois n° 2003-707 du 1er août 2003 et n° 2004-804 du 9 août 2004 relatives à l'archéologie préventive ;

**VU** la loi n°2011-1978 du 28/12/2011, article 79 modifiant la redevance d'archéologie préventive ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2008, modifié le 14/05/2018 ;

**VU** l'arrêté préfectoral n°DDTM/SER/2024-303-0001 du 29 octobre 2024 portant mise en place de mesures de restrictions provisoires des usages de l'eau liées à l'état de la ressource superficielle et des nappes souterraines et de dérogation au débit réservé ;

**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'arrêté du Permis d'aménager n° 66140 21 C0002 « Camps dels Castanyers » délivré le 27/04/2021, modifié le 02/08/2022 ;

**VU** l'arrêté en date du 10/10/2024 autorisant la vente anticipée des lots constituant le lotissement ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées dans les articles suivants.

## Article 2

### **PRESCRIPTIONS HYDRAULIQUES :**

Le branchement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement est obligatoire.

**Eau potable :** Le branchement au réseau public et la pose du compteur seront réalisés par la société fermière aux frais du pétitionnaire. Le compteur sera implanté sur le domaine public en limite de propriété.

**Eaux usées :** Le raccordement au réseau public sera réalisé par la société fermière aux frais du pétitionnaire. Le regard de visite sera implanté en limite de propriété sur le Domaine Public.

Avant tout commencement des travaux, le pétitionnaire consultera obligatoirement la société fermière, laquelle donnera toutes directives concernant les branchements à effectuer aux réseaux d'eau et d'égouts.

**Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation. Toutes précautions seront prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

**Piscine :** Des prescriptions techniques sont à respecter, en effet, l'alimentation de piscine devra être conforme aux règles en vigueur : AEP - une disconnexion avec le réseau est obligatoire ; en EU - seul les rejets de lavage du filtre sont autorisés dans ce réseau ; et enfin en EP - seul la vidange d'une piscine n'est autorisée dans ce réseau qu'après établissement d'une convention tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine.

## Article 3

Selon le Plan de Prévention des Risques, le terrain est situé en zone B4. La zone B4 correspond à une zone urbanisée ou urbanisable inondable dans l'analyse hydrogéomorphologique pour laquelle la cote de référence est fixée à TN + 0,50 m.

Selon le Porter à Connaissance des aléas Inondation transmis aux communes par courrier du préfet en date du 11 juillet 2019, le terrain est situé en zone d'aléa faible (zone non inondable par une crue de référence mais mobilisable en cas d'évènement exceptionnel).

## Article 4

La construction devra épouser le terrain naturel, seuls les remblais et affouillements strictement nécessaires à sa réalisation et à ses accès sont autorisés.

## Article 5

Les façades, toitures et les clôtures seront en tout point (aspect, matériaux, enduits et couleurs) réalisés conformément aux dispositions du règlement du lotissement.

## Article 6

La présente autorisation est instruite sur la base d'une puissance de raccordement électrique de 12 kVA monophasé (ou 36kVA triphasé).

## Article 7

Tout déplacement d'ouvrage public sur la voie publique, et notamment des réseaux électriques, de télécommunication, d'éclairage public rendu nécessaire par les travaux, objet du présent arrêté, sera effectué à la charge du pétitionnaire sous contrôle du service concerné.

## Article 8

Direction de la valorisation des déchets :

Conformément à l'article 7.2 du règlement de collecte, les conteneurs à déchets seront sortis au plus près de l'heure de passage de la benne et rentrés et stockés dans le domaine privé après chaque collecte.

### **Article 9**

**ASA du canal de Pézilla la Rivière :**

Les acquéreurs des futurs lots devront être informés que leur parcelle fait partie du périmètre de l'ASA et de ce fait, ils recevront tous les ans les redevances de l'ASA du Canal de Pézilla la Rivière.

### **Article 10**

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

**A Pézilla la Rivière, le 11 décembre 2024,**



**Le Maire**

  
**Jean-Paul BILLES**

### **NOTA BENE :**

NB : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance archéologique préventive

NB : Dans le cas où les travaux à effectuer seraient situés au voisinage de lignes ou installations électriques, l'administration de EDF-GDF doit être consultée avant tout commencement de travaux, en vue de l'application de l'arrêté préfectoral modifié le 30/10/1979, faisant suite à la circulaire ministérielle N° 70-21 du 21/12/1970.

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 : Information Préventive sur les Risques Majeurs : Votre terrain peut être concerné par un risque majeur. Pour toute information vous pouvez consulter le Dossier Communal Synthétique sur les Risques Majeurs de la Ville de Pézilla-La-Rivière, Mairie, 31bis Avenue du Canigou, où tout renseignement pourra vous être donné. Et également éditer un état des risques à l'adresse suivante : <https://errial.georisques.gouv.fr/#/> (renseigner l'adresse ou la parcelle cadastrale concernée et un état des risques automatique est créé qui précise tous les risques et pollutions auxquels le bien est exposé).

NB : Pour obtenir la numérotation de l'habitation, le pétitionnaire sera tenu de se rapprocher du service voirie de la commune.

**NB : Selon l'Arrêté préfectoral n°DDTM/SER/2024-303-0001 du 29 octobre 2024 portant mise en place de mesures de restrictions provisoires des usages de l'eau liées à l'état de la ressource superficielle et des nappes souterraines, et de dérogation au débit réservé. L'article 6 concernant les mesures communes aux niveaux d'alerte renforcée et de crise pour le remplissage des piscines, bassins et plans d'eau, énonce que : « sont interdits :**

- le remplissage et l'appoint en eau de l'ensemble des piscines et bassins à usage privé (maison individuelle, gîte, copropriété, meublé de tourisme) ».

Arrêté disponible sur le lien suivant :

[https://www.pyreneesorientales.gouv.fr/contenu/telechargement/38141/303577/file/20230613\\_arrete\\_seche\\_resse.pdf](https://www.pyreneesorientales.gouv.fr/contenu/telechargement/38141/303577/file/20230613_arrete_seche_resse.pdf)

***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. Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte consécutivement à sa transmission en Préfecture, à sa notification, et à son affichage.***

### **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.

**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](http://www.telerecours.fr)