



DOSSIER : N° PC 066 140 25 00019

Déposé le : 12/11/2025

Dépôt affiché le : 13/11/2025

Complété le : 02/12/2025

Demandeur : Madame VERDAGUER MORGANE

11 IMP. DES FLAMANTS ROSES - 66540 BAHO

Nature des travaux : HABITATION - CONSTRUCTION

D'UNE MAISON EN REZ DE CHAUSSÉ DE TYPE T4

Sur un terrain sis à : Lotissement LES COTEAUX D'OR

(lot 4) – Impasse des Bois - PEZILLA LA RIVIERE (66370)

Référence(s) cadastrale(s) : 140 AN 319, 140 AN 326

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 12/11/2025 par Madame VERDAGUER MORGANE ;

VU l'objet de la demande

- pour HABITATION - CONSTRUCTION D'UNE MAISON EN REZ DE CHAUSSÉ DE TYPE T4 ;
- sur un terrain situé Lotissement « LES COTEAUX D'OR » (Lot 4), Imp. des Bois à PEZILLA-LA-RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher créée de 97,32 m² ;

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

VU la loi du 31/12/1913, modifiée, sur les monuments historiques,

VU la loi du 17/01/2001, modifiée le 01 août 2003 et le 09 août 2004 relative à l'archéologie préventive ;

VU la loi du 28/12/2011, article 79 modifiant la redevance d'archéologie préventive ;

VU la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique

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 simple de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales en date du 14/10/2025 ;

VU l'arrêté du Permis d'aménager n° 66140 24 P0002 « Les Coteaux d'Or » délivré le 25/11/2024 ;

VU l'arrêté en date du 27/10/2025 autorisant la vente anticipée des lots constituant le lotissement ;

VU l'avis d'information de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales en date du 09/12/2025 ;

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.

Article 3

Selon le Plan de Prévention des Risques, le terrain est situé en zone B2. La zone B2 correspond à une zone urbanisée 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

Recommandations de l'UDAP :

Le projet se situe dans les abords du monument historique. Afin de préserver la cohérence architecturale et urbaine des abords, la recommandation suivante est à prendre en compte :

Les façades doivent être traitées avec un enduit minéral taloché fin de type Blanc cassé - N°001 - Nuancier Weber ;

- Les enduits doivent être talochés fin lissé ou gratté fin ;
- Les menuiseries doivent être en aluminium (PVC proscrit) de teinte neutre de type RAL 7022 - Gris terre d'ombre, RAL 7039 - Gris quartz, ou RAL 8019 - Brun gris, en excluant le gris anthracite (RAL 7016) ;
- Les clôtures doivent avoir un grillage de teinte sombre type Gris terre d'ombre (7022) ou Gris quartz (RAL 7039), en excluant le Gris anthracite (RAL 7016).

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.

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

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

PEZILLA LA RIVIERE, le 16/12/2025



Jean-Paul BILLES

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.

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