



DOSSIER : N° PC 066 140 25 00021

Déposé le : **17/11/2025**

Dépôt affiché le : **17/11/2025**

Complété le : **27/01/2026**

Demandeur : **SCI CELESTA**

101 Avenue du Canigou - 66370 PEZILLA LA RIVIERE

Nature des travaux : **Changement de destination d'un garage en logement de deux pièces (régularisation)**

Sur un terrain sis à : **101 Avenue du Canigou à PEZILLA LA RIVIERE (66370)**

Références cadastrales : **140 AD 100, 140 AD 101, 140 AD 102**

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 17/11/2025 par la SCI CELESTA représentée par Monsieur PANTALEO Dany ;

VU l'objet de la demande

- Pour Changement de destination d'un garage en logement de deux pièces (régularisation) ;
- sur un terrain situé 101 Avenue du Canigou à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher créée de 48 m² ;

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

VU l'avis Information de Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales en date du 20/11/2025 ;

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 VEOLIA EAU aux frais du pétitionnaire. Le compteur sera implanté sur le domaine public.

Eaux usées : Le raccordement au réseau public sera réalisé par VEOLIA EAU 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 VEOLIA EAU, la société fermière, 1 rue Madame de Staël, 66103 Perpignan cedex, Tél. 0811 900 500 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.

L'installation intérieure des immeubles doit être étanche jusqu'au niveau de la chaussée.

Toute modification des raccordements aux réseaux hydrauliques existants sera à la charge du pétitionnaire, sous contrôle de la compagnie fermière EAU AGGLO PERPIGNAN MEDITERRANEE (04-68-08-31-37), 35 Boulevard Saint Assisclé – 66 0000 PERPIGNAN

Article 3

Recommandations de l'UDAP :

Le bien se situant dans les abords d'un monument historique, toute demande d'autorisation de travaux est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) qui « s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant » (article L.632-2 du Code du patrimoine). Les travaux ultérieurs susceptibles de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble, bâti ou non bâti, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en bonne et due forme, conformément à l'article L621-32 du Code du patrimoine.

À terme, les encadrements blancs des ouvertures devront être supprimés ; ils pourront être remplacés par de nouveaux en cayrous, afin de s'intégrer dans la typologie du bâti existant.

Article 9

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

PEZILLA LA RIVIERE, le 13/02/2026

Le Maire



Jean-Paul BILLES

NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

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

