



ARRÊTÉ

accordant un permis de construire valant division 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 valant division présentée le 29/10/2025 par MARCOU HABITAT ;

VU l'objet de la demande

- pour Habitation - Construction de villas et collectif ;
- sur un terrain situé RUE DE LA RUE DE LA PADRERE à PEZILLA LA RIVIERE (66370) ;
- pour une surface de plancher créée de 1667,1 m² ;

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

VU la loi du 17 Janvier 2001 modifiée le 01 Août 2003 et la loi du 9 Août 2004 relative à l'archéologie préventive modifiée le 28 Décembre 2011 ;

VU l'arrêté interministériel en date du 31 Janvier 1986, relatif à la protection des bâtiments d'habitation à usage collectif, contre les risques d'incendie ;

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 favorable de PMM en date du 13/02 /2026 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'ASA du Canal de Pézilla La Rivière en date du 01/12/2025 ;

VU l'avis de la Direction Départ. des Serv. d'Incendie et de Secours des P-O - Commission de Sécurité;

VU l'avis d'Information de Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales en date du 10/11/2025 ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

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 3

Prescriptions PMM RESEAUX :

Se conformer à l'avis ci-joint.

Eau Potable : Réseau public existant, ø 140 PVC, Rue de la Padrère. Le raccordement au réseau Public sera réalisé par l'exploitant en l'occurrence Eau Agglo Perpignan Méditerranée aux frais du pétitionnaire. Un compteur général sera imposé en entrée d'opération aux frais du pétitionnaire. Réseau interne : Les compteurs individuels seront implantés en limite de propriété sur le futur domaine public aux frais du pétitionnaire. Les réseaux après compteur et internes en domaine privé et leurs entretiens sont à la charge du pétitionnaire.

Le réseau projeté sera conforme à la fiche 3 du référentiel technique des ouvrages entrant dans le patrimoine de Perpignan Méditerranée Métropole.

Eaux Usées : Réseau public existant, ø 150 Fibrociment, Rue de la Padrère. Le raccordement au réseau Public sera réalisé par l'exploitant en l'occurrence Eau Agglo Perpignan Méditerranée aux frais du pétitionnaire. Les réseaux après regard et interne en domaine privé et leurs entretiens sont à la charge du pétitionnaire. Réseau interne : Les regards de branchement seront situés en limite de propriété sur le futur domaine public. Le réseau projeté sera conforme à la fiche 3 du référentiel technique des ouvrages entrant dans le patrimoine de Perpignan Méditerranée Métropole.

Eaux Pluviales : Les bassins seront conformes à la coupe mentionnée dans les pièces complémentaires. La traversée de la voie se fera par un caniveau à fente compte tenu de profondeur de la canalisation. Les fontes de voirie seront marquées au logo PMM et selon le type de réseau. Tout raccordement au réseau public doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service exploitation de la direction de l'équipement du territoire de Perpignan Méditerranée.

Les axes d'écoulement naturels (fossé pluvial, réseau d'irrigation, agouilles...) devront être maintenus et conservés en l'état. La modification éventuelle (réduction de section, artificialisation, déviation...) voire suppression devra être justifiée techniquement par l'aménageur et validé préalablement par les services techniques de PMM. Tout raccordement au réseau public doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service exploitation de la Direction de l'Équipement du Territoire de PMM.

Canaux & rivières : Tous croisements de canaux cuvelés devront se faire à 0,40 m minimum des génératrices inférieures ou supérieures de l'ouvrage.

Prescriptions communes : Les grilles, avaloirs, tampons etc..., seront différenciés, identifiés et devront comporter impérativement le logo PMM. Les travaux de réseaux humides (AEP, Eaux Usées et Pluviales) devront être réalisées conformément au référentiel technique de Perpignan Méditerranée Métropole. Les caractéristiques des conduites seront préalablement validées par PMM et le gestionnaire des réseaux. Trois semaines avant le démarrage des travaux, l'aménageur transmettra pour validation les plans d'exécution à PMM.

Direction Valorisation des Déchets : Collecte des déchets en PAV (point d'apport volontaire) recommandée. Le point d'apport volontaire proposé pourrait convenir. Le raccordement voirie par la rue du Ribéral permettrait au camion de collecte d'entrer et sortir facilement du lotissement.

Direction des Solidarités : Création de logements sociaux en location et en accession à la propriété sur une commune SRU. Les logements locatifs sont destinés à un public sénior, résidence "papyloft" et répondent à un besoin identifié sur le département. Points positifs : jardins privatifs des villas, insertion paysagère (bâtiment collectif R+1), végétalisation.

Article 4

Prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours des Pyrénées-Orientales :

Se conformer à l'avis joint.

Article 5

Prescriptions de l'ASA :

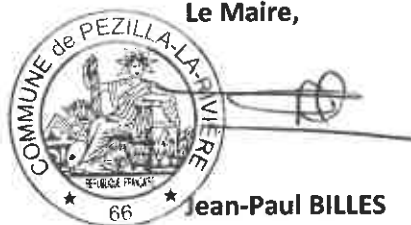
Se conformer à l'avis ci-joint

Article 6

Le Directeur Général des Services est en charge de l'exécution du présent arrêté.

PEZILLA LA RIVIERE, le 16/02/2026

Le Maire,



Jean-Paul BILLES

NOTA BENE :

NB : Toute modification du projet sera soumise au dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme ainsi que de son obtention.

NB : 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.

NB : Il est rappelé au constructeur que les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés, notamment en ce qui concerne les vues directes sur fonds voisins (Code Civil).

NB : Toute occupation du domaine public fera l'objet d'une demande auprès de la division voirie (Tél : 04.68.66.32.07).

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 : Les chantiers de travaux bruyants sont interdits de 20h à 7h00 tous les jours de la semaine ainsi que les dimanches et jours fériés toute la journée.

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.

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