

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PEZILLA LA RIVIERE

**DOSSIER : N° CU 066 140 23 P0030**

Déposé le : **28/02/2023**

Demandeur : **Monsieur LOUVET JEROME PASCAL**

**16 CHE DE THUIR**

**66370 PEZILLA DE LA RIVIERE**

Nature des travaux : **Construction de 2 logements**

Sur un terrain sis à : **CAMI DE LA SERRA MONTESA à PEZILLA LA RIVIERE (66370)**

Référence(s) cadastrale(s) : **140 AN 67, 140 AN 68**

## **CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF** **délivré** **au nom de la commune de PEZILLA LA RIVIERE**

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

Vu la demande présentée le 28/02/2023 par Monsieur LOUVET JEROME PASCAL, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré 140 AN 67, 140 AN 68
- o situé CAMI DE LA SERRA MONTESA à PEZILLA LA RIVIERE (66370)

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Construction de 2 logements

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 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. ;

### **CERTIFIE**

#### **Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée,**  
sous réserve des prescriptions énoncées ci-dessous et notamment celles contenues dans l'article 6.

#### **Article 2**

Le terrain est situé en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2008, modifié le 14/05/2018  
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.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Emplacement réservé - ER 41 : Stationnement

**Le terrain est grevé des servitudes suivantes : Plans de Prévention des risques (PPR), approuvé par l'autorité publique en date du 19/06/2014. Eu égard la connaissance actuelle du risque d'inondation, le projet est situé en zone B2 selon la carte provisoire des aléas du PAC Préfectoral du 11/07/2019 transmises au communes avec des hauteurs d'eau inférieures à 1m. La côte de référence et à +0.70m TN pour les 1ères surfaces de planchers habitables et de +0.20m TN pour les annexes comme les garages.**

### Article 3

Préemption : Le terrain est dans le périmètre du droit de préemption urbain (R123-13 4) - **Droit de préemption simple. Le bénéficiaire est le Village de Pézilla-La-Rivière**

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra déposer une déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

### Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Eau potable	Réseau public existant Ø 140, Cami de la Serre Montèze et Ø 150 PVC, rue des Prairies.	Toute modification (extension, raccordement, branchement, pose du compteur ...) du réseau sera réalisée par la Régie des eaux au frais du pétitionnaire. Les compteurs seront implantés en limite de propriété sur le Domaine Public. Le réseau après compteur restera privé et son entretien incombera au pétitionnaire.	
Eaux pluviales	Rue Cami de la Serre Montèze Rue des Prairies	Les eaux pluviales de ruissellements seront gérées sur le projet avant rejet au caniveau de la voie, sans aggraver la situation du fond servant. 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.  Rappel Règlement Assainissement : l'installation intérieure des immeubles doit être étanche jusqu'au niveau de la chaussée.	

Eaux usées	Réseau public existant Ø 200 PVC, Cami de la Serre Montèze et Ø 200 FC, rue des Prairies	Toute modification (extension, raccordement, branchement, pose du compteur ...) du réseau sera réalisée par la Régie des eaux au frais du pétitionnaire. Les regards de visite seront implantés en limite de propriété sur le Domaine Public. Le réseau après regard restera privé et son entretien incombera au pétitionnaire.	
Electricité	Rue Cami de la Serre Montèze Rue des Prairies	BT : 2x12 kVA monophasé Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et dans ces conditions, aucune contribution financière ne sera due par la CCU.	
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique au Nord par la Cami de la Serre Montèze et au Sud par la Rue des Prairies	Suffisante	

### Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

- **Taxe d'aménagement** : taux en % : 5 (part communale) et 2 (part départementale)
- Taxe sur la cession de terrain devenus constructibles.
- Redevance d'Archéologie Préventive : taux en % : 0,40

#### **Participations pouvant être exigés à l'occasion de l'opération :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L332-8 du code de l'urbanisme)
- Participation pour l'assainissement collectif : date de délibération : 25 juin 2012.

#### **Travaux susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :**

Sans objet

### Article 6

Les dispositions d'urbanisme applicables au bien objet de la demande peuvent être téléchargées sur le site de la Ville de Pézilla-La-Rivière : <https://www.mairie-pezilla-riviere.fr/fr>

#### **Pour le consulter :**

Rubriques

→ Mairie

→ Urbanisme

→ Plan Local d'Urbanisme

#### **Documents disponibles au format pdf :**

→ Rapport de présentation

→ Plan d'Aménagement et de Développement Durable

→ Orientations d'Aménagement

→ Règlement avec lequel figurent les plans de zonage et la liste des emplacements réservés

→ Annexes **(PPR)**


## Article 7

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : **demande de permis de construire ou de permis d'aménager**

**ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 304.90 €.**

**La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.**

Le 10 mai 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(s) 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.

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé 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 du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



Enedis Accueil Urbanisme

Commune de PEZILLA-LA-RIVIERE - Service urbanisme  
Hôtel de ville  
66370 PEZILLA-LA-RIVIERE

Télécopie : 04 67 69 78 33  
Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr  
Interlocuteur : Mathieu GUERIN

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**  
MONTPELLIER, le 22/03/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU06614023P0030 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : RUE DES PRAIRIES - CAMI SERRE MONTEZE  
66370 PEZILLA-LA-RIVIERE  
Référence cadastrale : Section AN , Parcelle n° 67-68  
Nom du demandeur : LOUVET JEROME

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 2x12 kVA en monophasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et dans ces conditions, aucune contribution financière<sup>1</sup> ne sera due par la CCU.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Mathieu GUERIN

<sup>1</sup> Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie





L'avis Enedis pour ce CU06614023P0030 vaut pour un raccordement à 2x12kVA monophasé à cet emplacement à partir du poste « MONTESA »





Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine  
 Direction de la prospective, la Planification et l'Aménagement  
 Service Coordination Projets et Avis d'urbanisme  
 Avis d'Urbanisme – Certificat d'Urbanisme - b

Commune de : PEZILLA LA RIVIERE

<b><u>Pétitionnaire</u></b> :	M. LOUVET Jérôme	<b><u>Dossier n°</u></b> :	CUb 140 23P0029
		<b><u>Superficie</u></b> :	1 4440.00 m <sup>2</sup>
<b><u>Zonage du POS/PLU</u></b> :		<b><u>Cadastre</u></b> :	Section AN, n° 67-68
<b><u>Adresse de la construction</u></b> :	Cami de la Serre Montèze – rue des Prairies		

### Réseaux Humides

**Eau Potable** : Réseau public existant, Ø 140, Cami de la Serre Montèze et Ø 150 PVC, rue des Prairies. Toute modification (extension, raccordement, branchement, pose du compteur, ...) du réseau public, sera réalisée par la Régie des eaux aux frais du pétitionnaire. Les compteurs seront implantés en limite de propriété sur le Domaine Public. Le réseau après compteur restera privé et son entretien incombera au pétitionnaire.

**Défense Incendie** : PI existant, à proximité du projet, rue des Prairies  
 Avis du Service Départemental Incendie & Secours Obligatoire (SDIS).

**Eaux Usées** : Réseau public existant, Ø 200 PVC, Cami de la Serre Montèze et Ø 200 FC, rue des Prairies. Toute modification (extension, raccordement, branchement, ...) du réseau public, sera réalisée par la Régie des eaux aux frais du pétitionnaire Les regards de visite seront implantés en limite de propriété sur le Domaine Public. Le réseau après regard restera privé et son entretien incombera au pétitionnaire

**Eaux Pluviales** : Les eaux pluviales et de ruissellements seront gérées sur le projet avant rejet au caniveau de la voie, sans aggraver la situation du fond servant. 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  
 Rappel Règlement Assainissement : l'installation intérieure des immeubles doit être étanche jusqu'au niveau de la chaussée

**Conclusion** : vis Favorable sous réserve des prescriptions qui sont impératives.