

REPUBLICQUE FRANCAISE



COMMUNE DE PEZILLA LA RIVIERE

DOSSIER : N° CU 066 140 22 C0028Déposé le : **25/02/2022**Demandeur : **Monsieur BILLES Joël****38bis Rue de la Bardere****66370 PEZILLA LA RIVIERE**Nature des travaux : **Habitation - Division d'une parcelle foncière en 5 terrains distincts en vue de bâtir (LOT 1 : 1199 m² - LOT 2 : 920 m², LOT 3 : 595 m², LOT 4 : 600 m², LOT 5 : 634 m²)**Sur un terrain sis à : **38 RUE DE LA BARDERE à PEZILLA LA RIVIERE (66370)**Référence(s) cadastrale(s) : **140 AN 239****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 25/02/2022 par Monsieur BILLES Joël, 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 239
- o situé 38 RUE DE LA BARDERE

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 Habitation - Division d'une parcelle foncière en 5 terrains distincts en vue de bâtir ;

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

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L132-1 et suivants ; R 132-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R 111.2 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2008 ;

VU la modification approuvée 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 : Terrain de la demande**

Superficie du terrain de la demande (1) : LOT 1 : 1199 m² - LOT 2 : 920 m² - LOT 3 : 595 m² - LOT 4 : 600 m² - LOT 5 : 634 m² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Article 2 : Objet de la demande de certificat d'urbanisme

Possibilité de réaliser une opération déterminée (ART L.410-1-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme).
Division de la parcelle AN 239 en vue de bâtir sur les cinq lots.

Article 3 : Réponse à la demande de Certificat d'Urbanisme

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve des prescriptions énoncées aux articles suivants :

Article 4 : Accords nécessaires

Les gestionnaires en lien avec les servitudes pouvant grever le terrain

Article 5 : Droit de préemption et bénéficiaire du droit

La parcelle est soumise au droit de préemption urbain (R123-13 4) -

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 6 : Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

AC1 Servitude de protection des monuments historiques

Article 7 : Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain est situé en zone Ub (4152 m²) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2008;
modification approuvée le 14/05/2018;

Le terrain est concerné par les éléments suivants :

Emplacement réservé - ER 23 : Aménagement liaison inter quartier le long du canal d'arrosage & accès au parking depuis la rue des Prairies - largeur emprise 8 m.

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.

Article 8 : Contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le contenu de ces dispositions figure dans l'article 12 du présent certificat

Article 9 : Dispositions relatives à la densité (en m²)

Terrains	Superficie	Surface de plancher susceptible d'être édifiée
LOT 1	1199 m ²	
LOT 2	920 m ²	
LOT 3	595 m ²	
LOT 4	600 m ²	
LOT 5	634 m ²	

Article 10 : Equipements publics

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité
Eau potable	Rue de la Bardère	Réseau public existant Ø150 PVC, rue de la Bardère. Toute modification (extension, raccordement, branchement, pose de compteurs...) du réseau sera réalisé par la Régie des eaux aux frais du pétitionnaire. Les compteurs seront implantés en limite de propriété sur le domaine public. Le réseau projeté devra être conforme au référentiel technique de PMM.
Eaux pluviales	Rue de la Bardère	Les eaux pluviales et de ruissellement seront gérées sur le projet, notamment en compensant l'artificialisation des sols sans aggraver la situation du fond servant. La gestion des eaux pluviales devra être conforme au référentiel technique de PMM. Rappel règlement Assainissement : l'installation intérieure des immeubles doit être étanche jusqu'au niveau de la chaussée.
Eaux usées	Rue de la Bardère	Réseau public existant Ø 200 FC, rue de la Bardère. Toute modification (extension, raccordement, branchement ...) du réseau sera réalisé 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 projeté devra être conforme au référentiel technique de PMM.
Défense incendie	Rue de la Bardère Rue des prairies	Poteau incendie existant à proximité
Electricité	Rue des Praires	Allongement BT de 90 m sur le domaine public à partir du poste « MONTESA » qui sera à la charge de l'aménageur.
Voirie	Rue des Prairies	Desservie.

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article 11 : Participations et taxes

Les taxes et contributions ne peuvent être examinées que lors de l'instruction des demandes d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat).

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'aménagement
- Redevance d'Archéologie Préventive

Article 12 : Observations et prescriptions particulières

Se reporter au règlement de la zone Ub du PLU ci-joint.

Zone de sismicité : 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.

Servitude de passage : Il est rappelé au pétitionnaire que les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés, notamment en ce qui concerne les servitudes de droit privé.

Article 13 / Formalités administratives préalables à l'opération

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : demande de déclaration préalable (division foncière).

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou 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 05 juillet 2022,

 Le Maire,

Jean-Paul BILLES

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.