



PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES

Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de La Cabanasse

dossier n° PA 066 027 23 D0001

date de dépôt : 30 mai 2023

affiché le 31 mai 2023

demandeur : Monsieur MELKI Dominique

pour : projet de lotissement pour 1 lot

adresse terrain : ROUTE ROYALE

à La Cabanasse (66210)

ARRÊTÉ N°
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de La Cabanasse

Le maire de La Cabanasse,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 31 mai 2023 par Monsieur MELKI Dominique demeurant 3 Allée G.Faure lieu-dit B 40, Colomiers (31770);

Vu l'objet de la demande :

- pour projet de lotissement pour 1 lot ;
- sur un terrain situé ROUTE ROYALE, à La Cabanasse (66210) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les règles générales d'urbanisme et en particulier l'article L122-1 et suivants (loi montagne) ;

Vu la loi du 31 décembre 1913, modifiée, sur les monuments historiques ;

Vu le PLU approuvé en date du 01/06/2007 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 27/06/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14/06/2023 ;

Vu l'avis favorable du Service Routier Départemental en date du 18/07/2023 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le terrain du projet se situe en dehors de l'enveloppe des zones inondables issue de l'analyse hydrogéomorphologique et en zone de sismicité 4, qualifiée de moyenne.

Le terrain d'assiette du projet est actuellement occupé par une prairie et présente une pente de 12 %. Au regard de la pente existante, tous terrassements en déblais devront être compensés par des ouvrages de soutènement calculés pour reprendre la poussée des terres et munis d'un dispositif de drainage.

Aussi, le projet est autorisé sous réserve :

- de la compensation de l'imperméabilisation générée par le projet à raison de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé (soit une capacité de rétention minimale de 17 m³),
- de la compensation de tous terrassements en déblais par des ouvrages de soutènements calculés pour reprendre la poussée des terres et munis d'un dispositif de drainage,
- de la réalisation d'un test de perméabilité avant toute construction sur la zone du projet afin de déterminer la perméabilité du sol et le temps de vidange de l'ouvrage projeté,
- de la prise en compte des règles parasismiques applicables en zone de sismicité 4.

Article 3

Les prescriptions annexées au présent arrêté émises par l'Architecte des Bâtiments de France seront rigoureusement respectées.

Article 4

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 1 lot (un lot).

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 400 m² (quatre cent mètres carrés).

Article 5

Les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés en accord avec les services techniques et les compagnies concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

Article 6

La division en lots privatifs et en espaces collectifs devra se conformer aux règles définies par les pièces incluses au dossier annexé au présent arrêté ;

Article 7

La vente anticipée des lots compris dans le lotissement pourra être autorisée si le lotisseur sollicite l'autorisation de différer les travaux de finition ou s'il justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R.442-13 du code de l'urbanisme ;

Article 8

Les permis de construire pourront être accordés, en application de l'article R.442-18 du code de l'urbanisme :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme,
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente des lots avant exécution des travaux, à condition, que les équipements desservant les lots soient achevés.

Article 9

Conformément à l'article R.442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots une attestation mentionnant l'indication de la surface de plancher constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire ;

Les aménagements prévus par le programme des travaux devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent arrêté et ne pas être interrompus pendant plus d'un an. A défaut, le présent arrêté sera caduc ;

Article 10

Le présent arrêté sera, en application du 2ème alinéa de l'article 36 du décret du 4 janvier 1955, publié au fichier immobilier tenu à la conservation des hypothèques par l'officier ministériel à cet effet, par le lotisseur qui devra aviser le maire de l'accomplissement de cette formalité ;

Article 11

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

A La Cabanasse
Le 31 Juillet 2023



NB : le projet se situe dans la zone 4 qui correspond à un risque de sismicité moyen.

Les constructions et aménagements devront respecter les exigences des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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.

