



PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES

Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de La
Cabanasse

dossier n° DP 066 027 24 D0022

date de dépôt : 20 septembre 2024

date d'affichage : 02 novembre 2024

demandeur : COMANGES PIERRE

pour : CRÉATION D'UN PRÉAU

adresse terrain : 5 IMPasse DES FAONS
lieu-dit LOTISSEMENT PLEIN SOLEIL,
à La Cabanasse (66210)

ARRÊTÉ N° 2024_M_18_034
d'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de La Cabanasse

Le maire de La Cabanasse,

Vu la déclaration préalable présentée le 20 septembre 2024 par PIERRE COMANGES demeurant 5 IMPasse DES FAONS, LOTISSEMENT PLEIN SOLEIL, La Cabanasse (66210) ;

Vu l'objet de la déclaration pour la CRÉATION D'UN PRÉAU sur un terrain situé 5 IMPasse DES FAONS, LOTISSEMENT PLEIN SOLEIL, La Cabanasse (66210) ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 06 novembre 2024 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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

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

Considérant que la commune de La Cabanasse est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) et se trouve régie par la loi montagne ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un préau à proximité d'une habitation implantée sur une parcelle de la commune en zone 1AU du PLU en vigueur ;

Considérant que ledit projet présente une pente de toiture dont les eaux pluviales se déversent sur la parcelle voisine ;

Considérant l'article 1 A.U.4 du PLU qui impose notamment que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions relatives au traitement des eaux de pluie ;

Considérant que la construction s'implante en limite de voirie en sa partie Sud ;

Considérant que l'article 1 A.U.6 du PLU édicte notamment que les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, toutefois des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ;

Considérant que le projet ne respecte pas le recul imposé et ne démontre pas pouvoir bénéficier d'une possibilité d'implantation différente ;

Considérant que le projet de préau présente une construction qui ne jouxte pas en totalité la limite parcellaire et prévoit des parties construites à une distance inférieure à 4 mètres, particulièrement en façade Ouest ;

Considérant l'article 1 A.U.7 du PLU qui prévoit notamment que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, que des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de lotissements ;

Considérant également l'article R111-17 du Code de l'urbanisme prévoit qu'à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;

Considérant que le projet présenté ne démontre pas qu'il respecte les règles d'implantation ;

Considérant que le projet s'implante à proximité d'une construction existante sans que la distance qui les sépare ne soit clairement affichée ;

Considérant l'article 1 A.U.8 du PLU prévoit notamment que deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ;

Considérant que le projet ne démontre pas qu'il respecte la distance imposée entre les constructions ;

Considérant que le projet présente une construction qui repose en partie Est sur deux pilotis apparents ;

Considérant que l'article 1 A.U.11 du PLU prévoit notamment que les constructions sur pilotis apparents sont interdites ;

Considérant que la construction ne respecte pas l'architecture imposée dans la zone 1AU ;

Considérant que le préau envisagé présente une seule pente de toit dont il n'est pas démontré qu'elle soit comprise entre 40 à 50 %, laquelle est recouverte de « polytuiles » ;

Considérant que l'article 1 A.U.11 déjà cité prévoit notamment que le pourcentage de la pente est compris entre 40 à 50 %, que la couverture sera généralement à deux pentes et que les toitures seront réalisées en lloses ou en matériaux de couverture qui s'apparentent par la couleur, la forme et la texture à la llose, interdisant particulièrement les plaques métalliques goudronnées n'ayant pas la forme ovale de l'ardoise, le bac acier et la tôle ondulée ;

Considérant que le dossier présenté ne démontre que la toiture du projet respecte les exigences du plan local d'urbanisme ;

Considérant que la construction s'implante dans un lotissement à proximité du périmètre de protection d'un site classé, en frange urbaine avec la zone agricole, bordée des paysages verdoyants typiques du milieu montagnard ;

Considérant que les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales ;

Considérant que la construction telle qu'envisagée porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ;

Considérant que le projet tel que présenté ne respecte pas les articles 1 A.U.4, 1 A.U.6, 1 A.U.7, 1 A.U.8 et 1 A.U.11 du plan local d'urbanisme de la commune de La Cabanasse et l'article R 111-17 du Code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Il est fait OPPOSITION à la déclaration préalable.

Article 2

Le directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à la Cabanasse, le 18 Novembre 2024

Le maire, suppléant
Seize POLATO



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Seize", written over the right side of the official seal.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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.

