

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° PC 066 027 25 00002

Déposé le : 23/06/2025

Dépôt affiché le : 30/06/2025

Complété le : 17/09/2025

Demandeur : Monsieur CODER Xavier

Nature des travaux : construction d'une maison individuelle

Sur un terrain sis à : rue des Tilleuls à La Cabanasse (66210)

Références cadastrales : A 1602, A 1850, A 1851

## ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

Délivré au nom de la commune de La Cabanasse

N°2025\_10\_09\_026

Le Maire de la Commune de La Cabanasse, POLATO Serge,

VU la demande de permis de construire présentée le 23/06/2025 par Monsieur CODER Xavier, demeurant 6 A rue Jules Valles à PIA, 66380 ;

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain constitué des parcelles cadastrées A 1602, A 1850 et A 1851, situé rue des Tilleuls à La Cabanasse (66210) ;
- pour une surface de plancher créée de 115 m<sup>2</sup> ;

VU les pièces complémentaires en date du 29/07/2025 et le 17/09/2025 ;

VU le code de l'Urbanisme ;

VU les règles générales d'urbanisme et notamment l'article L 122-1 et suivants (loi montagne) ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Cabanasse approuvé le 01/06/2007, zone UB;

VU l'emplacement réservé n°5 pour l'élargissement de la voirie et la création d'une voie entre le chemin de Saint Jean et la rue des Tilleuls ;

VU l'avis favorable du Service Routier Départementale Montagne de l'agence de Mont-Louis en date du 31/07/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF) en date du 09/07/2025 ;

VU l'affichage de l'avis de dépôt en mairie en date du 30/06/2025 ;

**Considérant** le projet consistant en la construction d'une maison individuelle sur un terrain situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Cabanasse et à proximité de la voie de chemin de fer Villefranche de Conflent à Latour de Carol ;

**Considérant** que l'article R.111-2 dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

**Considérant** qu'en conformité avec l'article R.111-2 du code de l'urbanisme précité et l'avis de la SNCF susvisé il convient d'émettre des prescriptions spécifiques pour limiter l'atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 :

Le présent Permis de Construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des prescriptions émises à l'article 2.

### ARTICLE 2 :

Conformément aux prescriptions émises par la SNCF, dans son avis susvisé, il convient aux abords du **Domaine Publics Ferroviaire (DPF)** de :

- S'engager à respecter le référentiel ferroviaire IG 94 589 sur l'utilisation d'engins à fortes puissances et vibrants (cf. point 5.3 de la notice).  
La méthodologie envisagée pour les travaux de terrassement et de construction doit prendre en compte l'aspect vibratoire des modes de réalisation et respecter les prescriptions techniques suivantes :
  - seule l'utilisation d'engins de 1ère catégorie (engins de petite puissance ne développant qu'une faible énergie vibratoire) est autorisée dans un rayon de moins de 30m autour de la voie ferrée,
  - seule l'utilisation d'engins de 2ème catégorie (énergie de frappe comprise entre 1800 et 2500 joules ou puissance <300 Kw) est autorisée dans un rayon de 30 à 50 mètres autour de la voie ferrée,
- Se conformer au point 2 de la notice INFRAPOLE LR en PJ, quant aux exutoires des eaux pluviales (EP) qui ne devront pas être déversées vers les emprises ferroviaires.  
Les EP doivent être renvoyées vers le réseau public communal et non en direction du DPF.
- Ne pas rejeter, déposer et couper des végétaux aux abords du DPF. Des mesures idoines doivent être prévues en sus des clôtures, pour le ramassage régulier des plastiques et matériaux en tout genre afin de palier au risque de chute sur le DPF.
- Veiller dès la phase chantier puis la phase exploitation du projet d'aménagement, qu'il n'y ait pas d'apport de fines directement ou indirectement vers les emprises ferroviaires.

La Cabanasse, le 09 octobre 2025

Le Maire,  
Serge POLATO



**NOTA BENE** : 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.

*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 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 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.

