



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Délivré par le Maire au nom de la commune

REALISABLE

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

VU la demande présentée le 03/12/2025 par Monsieur GALY André, 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 :

- cadastré A 1291 ;
- situé route d'Andorre à La Cabanasse, (66210) ;

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 la construction d'une maison individuelle ;

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

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 1AUb ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du service routier départemental montagne du Département des Pyrénées orientales en date du 07/01/2026 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la SIAEPA du Cambre d'Aze en date du 03/12/2025 ;

Considérant que l'opération consiste en la construction d'une maison individuelle sur un terrain situé en zone 1AUb du PLU de La Cabanasse ;

Considérant que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme 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 que conformément à l'avis de la SIAEPA du Cambre d'Aze susvisé, le raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement collectif est impossible mais qu'un dispositif d'assainissement autonome pourrait être mis en place ;

Considérant qu'un accès à l'opération est existant depuis la voie publique départementale ; que l'opération est réalisable sous réserve du respect des prescriptions émises par le service routier départemental montagne du Département des Pyrénées Orientales ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve de :

- Prévoir un dispositif d'assainissement autonome aux normes en vigueur dans l'emprise du terrain,
- D'effectuer les raccordements aux réseaux secs et humides sur les réseaux existants,
- Ne prévoir aucune plantation d'alignement,
- Solliciter un arrêté d'alignement auprès du gestionnaire de la route départementale n°66,
- Conserver l'accès existant commun avec la parcelle voisine (A 1290).

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

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

art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est situé dans :

- la zone 1AUb du PLU ;

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **AC1 Périmètre de protection des monuments historiques.**

Toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée sur ce terrain devra faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune est soumise aux risques suivants :

- Risque de retrait et gonflement d'argile : aléa faible ;
- Zone de sismicité 4 : modéré. La construction devra respecter les règles constructives correspondantes ;
- Zone de potentiel radon de catégorie 3 : niveau important ;
- Feu de forêt
- La commune est située en zone de mouvement de terrain : éboulement ou chutes de pierres et de blocs ou glissement de terrain ;

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	oui	oui	SUEZ	
Électricité	oui	oui	Enedis	
Assainissement	oui	oui	SUEZ	
Voirie	oui	oui	Département	

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 4

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement : Part Communale	Taux = 3 %
Taxe d'Aménagement : Part Départementale	Taux = 2 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

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.

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participations pour l'assainissement collectif (article 30 de la loi de finances rectificative n° 2012-354 du 14/03/2012). Délibération du SIAEPA en date du 28/06/2012.

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Déclaration préalable,
- Permis d'aménager,
- Permis de construire.

La Cabanasse, le 30 janvier 2026

Le Maire,

POLATO Serge.

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.

