



## CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Délivré par le Maire au nom de la commune

**REALISABLE**

**N°2026\_04\_22\_013**

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

VU la demande présentée le 24/02/2026 par la SAS TLC, 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 :

- constitué des parcelles cadastrées A 1716 et A 1717 ;
- situé 16 avenue de Cerdagne 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 création d'un lotissement de 8 lots de terrains à bâtir (6 lots pour maison individuelle et 2 lots pour 3 maisons individuelles chacun) avec voirie et espace communs ;

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 UB ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du Maire en date du 12/03/2026 ;

**Considérant** que l'opération consiste en la création d'un lotissement de 8 lots de terrains à bâtir (6 lots pour maison individuelle et 2 lots pour 3 maisons individuelles chacun) avec voirie et espace communs sur un terrain situé en zone UB du PLU de La Cabanasse et desservi par le chemin de la Calme ;

**Considérant** que l'article L.332-11-3 I du code de l'urbanisme dispose que : « Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement, de construction ou de transformation de bâtiments de destination autre que l'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires, les aménageurs, les constructeurs, les maîtres d'ouvrage et :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3, sauf dans le cas prévu à l'article L. 312-5-1 ;

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme. » ;

**Considérant** que conformément à l'avis du Maire et au I de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme susvisé, une zone de stockage de la neige est nécessaire et les réseaux existants d'assainissement collectif et d'adduction d'eau potable sur le chemin de la Calme ne sont pas suffisants pour desservir l'opération projetée jusqu'à la route départementale RD 10 mais que toutefois l'opération est réalisable sous réserve qu'un Projet Urbain Partenarial (PUP) soit établi entre la commune et l'aménageur pour permettre la réalisation de ces travaux à la charge de l'aménageur;

## **CERTIFIE**

### **Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve d'établir un Projet Urbain Partenarial (PUP) entre le SIAEPA du Cambre d'Aze et l'aménageur pour permettre la réalisation des travaux de création d'une zone de stockage de la neige et de la réalisation de réseaux d'assainissement collectif et d'adduction d'eau potable du chemin de la Calme à la route départementale RD 10 à la charge de l'aménageur;**

### **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 UB 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.

- **T1 Servitudes de protection du domaine public ferroviaire**

Toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée sur ce terrain devra faire l'objet de l'accord de la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF).

**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                 | SIAEPA du Cambre d'Aze |                  |
| Électricité    | oui              | Oui                 | ENEDIS                 |                  |
| Assainissement | oui              | oui                 | SIAEPA du Cambre d'Aze |                  |
| Voirie         | oui              | oui                 | commune                |                  |

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.

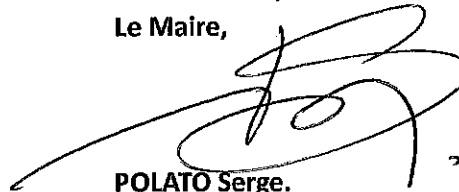
#### Article 6

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

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

La Cabanasse, le 22 avril 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.