



DOSSIER : N° DP 066 027 25 00014

Déposé le : **17/07/2025**

Dépôt affiché le : **28/07/2025**

Complété le : **08/08/2025**

Demandeur : **Madame RANAIVO RAJAONA Eve**

Nature des travaux : **isolation par l'extérieur,
ravalement des façades, création d'un escalier sur une
maison existante**

Sur un terrain sis à : **2 avenue du Haut Conflent à La
Cabanasse (66210)**

Référence cadastrale : **A 686**

ARRÊTÉ DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

Délivré au nom de la commune de de La Cabanasse
N°2025_09_10_023

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

VU la déclaration préalable présentée le 17/07/2025 par Madame RANAIVO RAJAONA Eve, demeurant 2 avenue du Haut Conflent à LA CABANASSE, 66210 ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour un projet d'isolation par l'extérieur, ravalement des façades et création d'un escalier sur une maison existante ;
- sur un terrain cadastré A 686, situé 2 avenue du Haut Conflent à La Cabanasse (66210) ;
- sans création de surface de plancher ;

VU les pièces complémentaires en date du 08/08/2025 ;

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'accord avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30/07/2025 ;

VU l'affichage de l'avis de dépôt en mairie en date du 28/07/2025 ;

Considérant que le projet consiste à un projet d'isolation par l'extérieur, ravalement des façades et création d'un escalier sur une maison existante située en zone UB du PLU de la commune de La Cabanasse et aux abords de monuments historiques de la commune de La Cabanasse (ensemble des remparts de la ville de Mont Louis), qu'il doit dès lors faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (article R.423-54 du code de l'urbanisme) ;

Considérant qu'en conformité avec l'avis rendu par l'Architecte des Bâtiments de France et en application des dispositions des articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du Code du patrimoine, le projet est, en l'état, de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des monuments historiques ou des abords dans la mesure où il peut altérer les façades donnant sur le domaine public et le caractère de cet immeuble et des façades du village, mais qu'il peut y être remédié par l'insertion de prescriptions spécifiques à son aspect extérieur afin de préserver la cohérence architecturale et urbaine des abords de monuments historiques ;

ARRÊTE

Article 1 :

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, sous réserve du respect des prescriptions émises à l'article 2.

Article 2 :

Conformément aux prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France, dans son avis susvisé, il convient de :

- Mettre en œuvre des parements en pierre sur les façades selon la tradition locale (voir murets anciens en face, traverse Vauban) et non pas sur un modèle étranger à la région (par exemple de la Cerdagne espagnole ou d'Andorre),
- Exclure la mise en œuvre de faux linteaux « néo rustique » en bois,
- Poser les volets roulants à l'intérieur de l'habitation et les volets battant existants doivent être restaurés et conservés en place ou refaits à l'identique le cas échéant.

La Cabanasse, le 10 septembre 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 de l'autorisation :

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 de l'autorisation 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 de l'autorisation 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 de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.

