



DOSSIER : N° PA 066 027 25 00001

Déposé le : 09/04/2025

Dépôt affiché le : 29/04/2025

Complété le : 07/08/2025

Demandeur : SAS TERRAINS DU 66, représentée par
M. Viale Joel

Nature des travaux : Création d'un lotissement de 10
lots pour 11 logements

Sur un terrain sis à : Rue du Ribéral à La Cabanasse
(66210)

Références cadastrales : A 604, A 709, A 710

ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS D'AMÉNAGER AVEC PRESCRIPTIONS

Délivré au nom de la commune de La Cabanasse

N°2025_11_03_030

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

VU la demande de permis d'aménager présentée le 09/04/2025 par la SAS TERRAINS DU 66, représentée par Monsieur Viale Joel ;

VU l'objet de la demande

- pour la création d'un lotissement de 10 lots pour 11 logements ;
- sur un terrain constitué des parcelles cadastrées A 604, A 709, A 710 et situé rue du Ribéral à La Cabanasse (66210) ;
- sans création de surface de plancher ;

VU les pièces complémentaires en date du 19/05/2025 et du 07/08/2025 ;

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'avis de la Régie d'électricité de la Cabanasse en date du 10/04/2025 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du SIEPA du Cambre d'Aze en date du 19/05/2025 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du service gestion et valorisation des déchets de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes en date du 03/11/2025 ;

VU le courriel du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Pyrénées Orientales en date du 31/10/2025 et le guide technique accessibilité et défense extérieure contre l'incendie ;

Considérant le projet consistant en la réalisation d'un lotissement de 10 lots à bâtir pour 11 logements (1 logement par lot et 2 logements pour le lot 7) et un espace commun destiné à desservir le lotissement et accueillir un bassin de rétention sur un terrain situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

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 qu'en conformité avec le guide technique accessibilité et défense extérieure contre l'incendie du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Pyrénées Orientales susvisés et l'article R.111-2 du code de l'urbanisme précité, il convient d'émettre des prescriptions afin de s'assurer la salubrité et la sécurité publique ;

Considérant qu'en conformité avec l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et l'avis du service gestion et valorisation des déchets de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes et afin d'absorber le volume de déchets supplémentaires à collecter lié à la création de 11 logements nouveaux, il convient d'émettre des prescriptions afin d'assurer le respect des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Sous réserve du droit des tiers, la SAS TERRAINS DU 66, représentée par Monsieur Viale Joel est autorisée à aménager en lotissement, un terrain sis rue du Ribéral d'une superficie de 3700 m² et délimité au plan de composition « PA4 » dans les conditions annexées au présent arrêté et sous réserve des prescriptions émises à l'article 2 ;

Article 2

Les prescriptions émises dans le guide technique accessibilité et défense extérieure contre l'incendie du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Pyrénées Orientales en annexe devront être scrupuleusement respectées ;

Conformément à l'avis du service gestion et valorisation des déchets de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes, il convient de redimensionner les infrastructures de pré-collecte situé à proximité de l'opération pour augmenter la capacité du point d'apports volontaire existant. Conformément au règlement de collecte, la charge financière de ces travaux devra être assumée en intégralité par le pétitionnaire ;

Article 3

Le lotissement se compose des éléments suivants qui seront réalisés conformément aux pièces PA.4, PA5 et PA.8 du dossier de permis d'aménager :

- une voie de desserte en impasse comprenant une aire de retournement, 8 places de stationnement communes, 3 espaces verts plantés d'arbres et un bassin de rétention des eaux pluviales,
- 10 lots de terrains destinés à la construction de logements.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 11.

Article 4

La division en lots privatifs et en espaces collectifs devra se conformer aux règles définies par les pièces incluses au dossier annexé au présent arrêté ;

Article 5

Les permis de construire pourront être accordés, en application de l'article R.442-18 du code de l'urbanisme à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme ;

Article 6

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1850.

La répartition de cette surface entre les différents lots sera déterminée à la vente de chaque lot.

Conformément à l'article R.442-11 du Code de l'urbanisme, le lotisseur fournira aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot cédé. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

Les aménagements prévus par le programme des travaux devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent arrêté et ne pas être interrompus pendant plus d'un an. A défaut, le présent arrêté sera caduc ;

Article 7

Le présent arrêté sera, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 36 du décret du 4 janvier 1955, publié au fichier immobilier tenu à la conservation des hypothèques par l'officier ministériel à cet effet, par le lotisseur qui devra aviser le Maire de l'accomplissement de cette formalité ;

Article 8

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux dispositions de la réglementation en vigueur au moment de la délivrance des autorisations des construire, sous réserve des dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

La Cabanasse, le 3 novembre 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.

