



PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES

Liberté
Égalité
Fraternité

dossier n° PC 066 188 24 D0007

date de dépôt : 29 août 2024

date d'affichage : 29 août 2024

demandeur : SIMON ANNE SOPHIE

pour : CONSTRUCTION D'UNE MAISON
D'HABITATION

adresse terrain : RouTE DU CAMBRE D'AZE, à
Saint-Pierre-dels-Forcats (66210)

Commune de Saint-Pierre-dels-
Forcats

ARRÊTÉ N°2024/063
refusant un permis de construire
au nom de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats

Le maire de Saint-Pierre-dels-Forcats,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 29 août 2024 par ANNE SOPHIE SIMON demeurant 6 LA MOLIAGUE, Saint-Hippolyte (66510) ;

Vu l'objet de la demande pour la CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION sur un terrain situé RouTE DU CAMBRE D'AZE, à Saint-Pierre-dels-Forcats (66210) pour une surface de plancher créée de 159 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les règles générales d'urbanisme et en particulier l'article L122-1 et suivants (loi montagne) ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvée en date du 10/05/2016 ;

Vu la mise à jour modifiant les SUP par arrêté du 25/01/2019 ;

Considérant que la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats est soumise à la loi montagne et dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant que le projet consiste en la CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION sur un terrain situé en zone UB du PLU susvisé ;

Considérant que ledit projet est présenté sous la forme d'une demande de permis de construire une maison individuelle unique et qu'il comprend une division sans que soit apporté de précisions supplémentaires quant à sa gestion future ;

Considérant que l'article R*442-1 du Code de l'urbanisme prévoit notamment que ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R*431-24 ;

Considérant également que l'article R*431-24 du même code édicte que lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ;

Considérant que le projet présenté ne répond pas aux critères d'un permis valant division ;
Considérant que le projet plante une habitation de type traditionnel en parpaings avec isolation par l'intérieur, habillage en pierres de pays type schiste et enduit monocouche dont le sens du faîtage de la toiture est quasiment perpendiculaire aux courbes de niveau ;

Considérant l'article UB11 pris en son paragraphe 2 relatif aux toitures qui précise notamment que le faîtage devra être parallèle aux courbes de niveau ;

Considérant que le projet d'une maison traditionnelle de montagne présente une orientation de toiture qui ne respecte pas l'orientation des courbes de niveau ;

Considérant que la demande est déposée à l'aide du formulaire cerfa 13406*10 et comporte plus d'un demandeur au titre de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme sur le même cadre ;

Considérant l'article A.431-4 du Code de l'urbanisme qui édicte notamment que la demande de permis de construire est établie conformément aux formulaires enregistrés par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique sous le numéro Cerfa 13406 lorsque la demande porte sur une maison individuelle ou ses annexes ;

Considérant que le formulaire enregistré par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique au jour de la demande porte le numéro 13406*14 et précise notamment que le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et que dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs» ;

Considérant que la demande telle que présentée n'est pas recevable ;

Considérant que le projet tel que présenté ne respecte pas les articles R*442-1, R*431-24, A.431-4 du Code de l'urbanisme et l'article UB11 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est REFUSÉ.

Article 2

Le Directeur Général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Saint-Pierre-dels-Forcats, le 12/09/2024

Le conseiller délégué,
FOURNIER Daniel



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.