



**PRÉFET  
DES PYRÉNÉES-  
ORIENTALES**

**Liberté  
Égalité  
Fraternité**

**dossier n° PC 066 183 24 B0001**

date de dépôt : 20 août 2024

date d'affichage : 20 août 2024

demandeur : **DELAMARE Arnaud**

pour : **construction d'une maison individuelle**

adresse terrain : **Coll de la Benne, à Saint-Marsal  
(66110)**

Commune de Saint-Marsal

**ARRÊTÉ N°  
refusant un permis de construire  
au nom de l'État**

**Le maire de Saint-Marsal,**

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 20 août 2024 par Arnaud DELAMARE demeurant 1023 Avenue du Vallespir, Céret (66400) ;

Vu l'objet de la demande pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain situé Coll de la Benne, à Saint-Marsal (66110) pour une surface de plancher créée de 137 m<sup>2</sup> ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

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

Considérant que la commune de Saint-Marsal ne dispose pas de document d'urbanisme, est soumise au Règlement National d'Urbanisme, à la Loi Montagne et se trouve soumise au risque d'incendies de forêt ;

Considérant que le projet consiste à effectuer des travaux de démolition de l'intégralité de la toiture d'une construction existante pour la remplacer par une toiture multi pentes, travaux accompagnés d'une extension dont les surfaces ne sont pas clairement établies, ceci en vue d'habiter ladite construction ;

Considérant que les articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme définissent la démolition comme les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction ;

Considérant que le projet répond à la définition d'une démolition laquelle entraîne une perte des droits sur la construction existante ;

Considérant qu'il est prévu de construire une maison d'habitation sur une parcelle située au Sud de la commune à une distance d'environ 5 kilomètres du village dans un secteur très isolé ;

Considérant l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme qui autorise l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;

Considérant que la parcelle du projet présente les caractéristiques d'un terrain situé hors continuité de l'urbanisation existante ;

Considérant que le projet cité porte sur une emprise foncière très boisée qui appartient à un secteur de typique de montagne, vallonné en nature de bois et qui présente un potentiel pastoral et forestier avéré ;  
Considérant que l'article L.122-10 édicte notamment que les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition ;

Considérant également l'article L.122-11 qui indique que peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L.122-10 les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ; la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière ;

Considérant que le projet présenté ne correspond à aucune activité autorisée hors des parties urbanisées et porte atteinte à la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;

Considérant que le projet présenté d'une maison d'habitation de 5 pièces n'est alimenté par aucun réseau d'eau potable, ne propose aucun aménagement conforme pour l'alimentation, les traitements, les rejets des eaux usées, n'est pas alimenté par un réseau d'électricité et se trouve desservi par un chemin qui traverse des zones fortement boisées lequel fait suite à une route étroite et sinueuse isolée dans un secteur escarpé où le risque de feux de forêt est très élevé ;

Considérant l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme qui indique notamment que lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés et que lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies ;

Considérant également que l'article R.111-9 du Code de l'urbanisme impose que lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics ;

Considérant en sus que l'article R.111-8 du Code de l'urbanisme indique que l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur ;

Considérant d'ailleurs l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme qui édicte que le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Considérant enfin l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit 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 le projet présenté ne respecte pas les obligations relatives aux réseaux, que la date de réalisation des travaux de desserte par la commune n'est pas connue, que le dossier montre une future construction excentrée desservie par une voie d'accès qui rend difficile l'accès aux secours et porte atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques ;

Considérant que le projet ne respecte pas les articles L.122-5, L.122-10, L.122-11, L.111-11, R.111-9, R.111-8, R.111-5 et R.111-2 du Code de l'urbanisme ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis de construire est REFUSÉ.

### Article 2

Le secrétaire général de la commune est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Saint-Marsal, le 29 août 2024

Le maire, Guy MÉTIVIER



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](http://www.telerecours.fr).

