

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° PC 066 027 24 00007

Déposé le : 19/12/2024

Dépôt affiché le : 23/12/2024

Complété le : 19/02/2025

Demandeur : **Communauté de communes Pyrénées Catalanes, représentée par M. Bataille Pierre**

Nature des travaux : **Construction du Pôle éducatif Haut Conflent**

Sur un terrain sis à : **Avenue de Cerdagne à La Cabanasse (66210)**

Références cadastrales : **A 1258, A 486**

ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

Délivré au nom de la commune de La Cabanasse

N°2025_07_17_018

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

VU la demande de permis de construire présentée le 19/12/2024 par la Communauté de communes Pyrénées Catalanes, représentée par Monsieur Bataille Pierre, sise Col de la Quillane à LA LLAGONNE, 66210 ;

VU l'objet de la demande :

- pour la construction du Pôle éducatif Haut Conflent ;
- sur un terrain constitué des parcelles cadastrées A 486 et A 1258, situé avenue de Cerdagne à La Cabanasse (66210) ;
- pour une surface de plancher créée de 2536,90 m² ;

VU les pièces complémentaires en date du 19/02/2025 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation ;

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 UD;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 10/06/2025 ;

VU l'avis favorable de la commission de sécurité en date du 24/06/2025 et l'étude de dossier à la CAPRA du service départemental d'incendie et de secours des Pyrénées Orientales jointe à l'avis ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service routier départemental montagne du Département des Pyrénées Orientales en date du 15/07/2025 ;

VU l'affichage de l'avis de dépôt en mairie en date du 23/12/2024 ;

Considérant le projet consistant en la construction du Pôle éducatif Haut Conflent sur un terrain situé en zone UD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Cabanasse et desservi par la route départementale n° RD10 ;

Considérant que le projet concerne un Établissements Recevant du Public (ERP) de 4ème catégorie, de type :

- R pour la crèche, l'école maternelle, l'école élémentaire, l'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH),

- N pour le restaurant scolaire,
- L pour la salle polyvalente ;

Qu'il doit dès lors faire l'objet de l'accord du Préfet tenant lieu d'autorisation prévu à l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que l'article R.425-15 du code de l'urbanisme dispose que : « *Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.* » ;

Considérant qu'en conformité avec l'avis susvisé de la Commission sécurité, le projet nécessite l'insertion de prescriptions spécifiques permettant d'assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique ;

Considérant qu'en conformité avec l'avis susvisé de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées, le projet nécessite l'insertion de prescriptions spécifiques permettant d'assurer l'accessibilité aux personnes handicapées ;

Considérant que l'article UD.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé, relatif aux accès et à la voirie, dispose que : « *les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.* » ;

Considérant qu'en conformité avec l'article UD.3 du règlement du PLU précité et l'avis susvisé du Service routier départemental montagne du Département des Pyrénées Orientales, le projet nécessite l'insertion de prescriptions spécifiques permettant d'assurer pour la sécurité des usagers de la voie publique n° RD10 ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;

Considérant que l'article UD.10 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé, relatif à la hauteur des constructions, dispose que : « *la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres. Toutefois une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.* » ; considérant que les dispositions générales de ce même PLU prévoient que les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures ;

Considérant que la hauteur du bâtiment principal projeté est au plus de 13.85 mètres mais que la construction est projetée sur un terrain dont la pente transversale est importante ; que le projet est construit sur plusieurs plateformes et pour partie enterré côté route départementale pour s'adapter au mieux au terrain et qu'ainsi la hauteur de la construction côté voisinage s'en trouve réduite ; qu'à ce titre la hauteur de la construction pourra excéder 10 mètres ;

Considérant que l'article UD.11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé, relatif à l'aspect extérieurs des constructions, dispose que : « *les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20% de l'emprise de la construction.* » ; considérant toutefois que les dispositions générales de ce même PLU prévoient que les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures ;

Considérant que le projet prévoit des toitures-terrasses sur 31% de l'emprise au sol de la construction ; que cette volumétrie fragmentée assez compacte permet de s'adapter aux constructions voisines en dégageant la vue pour

les riverains et de garder une échelle qui s'intègre au contexte composé principalement de maisons individuelles ; qu'à ce titre les toitures-terrasses pourront dépasser de 20% de l'emprise de la construction ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le présent Permis de Construire est ACCORDE sous réserve sous réserve du respect des prescriptions émises à l'article 2.

ARTICLE 2 :

Les prescriptions émises par la commission sécurité, dans son avis susvisé et son annexe, devront être scrupuleusement respectées ;

Les prescriptions émises par la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées, dans son avis susvisé, devront être scrupuleusement respectées ;

Les prescriptions émises par le service routier départemental montagne du Département des Pyrénées Orientales, dans son avis susvisé, devront être scrupuleusement respectées ;

La Cabanasse, le 17 juillet 2025

Le Maire,

Serge POLATO.



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.