



Demande déposée le : 02/06/2025
Par : Mr SEGUIN Florian
Demeurant : 16 Route de Laruns, 64260 Rébénacq
Pour : Construction d'une maison individuelle
Sur un terrain sis : 23 Chemin de Couloumat 64260 REBENACQ
Cadastré : Section B-1277
Superficie du terrain : 2880 m²
Surface de plancher créée : 312 m²
Destination : HABITATION

Refus de Permis de Construire de Maison Individuelle délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire,

Vu la demande de Permis de Construire de Maison Individuelle susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, et L.122-1 et suivants ;
Vu le CU06446322L0011 en date du 26/08/2022, prorogé deux fois, par décisions du 22/11/2023 et du 10/12/2024, soit jusqu'au 26/02/2026 ;
Vu la déclaration préalable de lotissement DP06446325L0004 autorisée en date du 14/03/2025 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 19 mai 2017, modifié le 10 décembre 2021 ;
Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur 4 ;
Vu la convention de Projet Urbain Partenarial en date du 30/01/2020 précisant que la commune s'engage à réaliser les travaux nécessaires au raccordement avec les réseaux existants (assainissement, électricité, télécommunication) ;
Vu l'avis d'Enedis en date du 30/06/2025 ;
Vu l'avis de SUEZ en date du 1/07/2025 ;

Considérant que le projet se situe en zone AU du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article AU7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement du PLU impose que la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) doit au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de trois mètres, soit $D \geq H - 3$;

Considérant qu'il ressort des plans de façades nord et ouest que la construction présente une hauteur maximale de 12m au faîtage, pris au niveau du sol naturel ;

Considérant que, par application de la règle ci-dessus énoncée, la distance minimale entre la hauteur de 12m et la limite séparative devrait être de 9m ;

Considérant qu'il ressort du plan de masse et de façade nord que pour H=12m, la distance minimale mesurée par rapport à la limite séparative est de 7m ;

Considérant que, de surcroît, il ressort du plan de façades nord et ouest que la construction présente une hauteur maximale de 7,95m à l'égout, pris au niveau du sol naturel ;

Considérant que, par application de la règle $D \geq H - 3$ ci-dessus énoncée, la distance minimale en tout point de la construction avec la limite séparative devrait être de 4,95m ;

Considérant qu'il ressort du plan de masse et de façade nord que la distance minimale mesurée en tout point de la construction par rapport à la limite séparative est inférieure à 4,95m ;

Considérant qu'il ressort de tout ce qui précède que le projet ne respecte pas l'article AU7 du règlement du PLU ;

Considérant que l'article AU 4 PLU dispose que tout projet devra appliquer le règlement issu du rapport de zonage d'assainissement pluvial, et notamment le chapitre 3.5.3 Article 4B qui concerne les prescriptions réglementaires relatives aux zones à urbaniser ;

Considérant que cet article dispose notamment que l'urbanisation de toute zone AU devra s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales ;

Considérant qu'il n'est fait état d'aucune mesure compensatoire dans le projet pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article AU4 du PLU ;

ARRETE 052_2025

ARTICLE UNIQUE : Le Permis de Construire de Maison Individuelle est refusé.

Fait à REBENACQ,
Le 03/07/2025



IMPORTANT : En cas de dépôt d'une nouvelle autorisation d'urbanisme, merci de fournir la PCMI13 : L'attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception (Art. R. 431-16 e) du code de l'urbanisme)

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente pour intenter un recours auprès du Tribunal administratif de Pau, que vous pourrez saisir par envoi papier, dépôt sur place au greffe du Tribunal (Villa Noulibos - 50, Cours Lyautey - 64010 Pau CEDEX) ou via le site www.telerecours.fr.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation d'urbanisme est exécutoire dès qu'il a été procédé à sa notification aux intéressés, ainsi qu'à sa transmission au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, une autorisation d'urbanisme est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre l'autorisation, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise. Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de la déclaration préalable, la nature du projet. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que le hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ; si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus; si le projet porte sur un terrain de camping, ou parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ; si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir. Le panneau d'affichage doit également comprendre la mention suivante : " Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.600-1 du code de l'urbanisme)." Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-18, est disponible sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Attention : Une autorisation d'urbanisme 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 bénéficiaire de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours. Dans un délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations. Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

DROITS DES TIERS : L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.