

Commune de COARRAZE



PC0641912500007

Demande déposée le : 15/07/2025
Affichée le : 18/07/2025
Complétée le : 29/08/2025
Par : Madame BONNEVILLE Célia et Monsieur LEBOSSÉ
Antoine
Demeurant 6 Chemin de Montreuil Résidence Gabizos, A01
64800 Nay
Pour : Rénovation d'une habitation et des dépendances avec
démolitions partielles
Sur un terrain sis : 35 Rue Saint-Vincent 64800 Coarraze
Cadastré : 0A-0356, 0A-0357
Surface de plancher créée : 72.29 m²
Destination : Habitation

Permis de construire délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code du Patrimoine ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24/01/2017 et sa modification simplifiée ;

Vu l'accord de l'architecte des Bâtiments de France ci-annexé ;

Considérant que l'article R425-1 du Code de l'Urbanisme indique que l'autorisation au titre du Code de l'Urbanisme tient lieu d'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du Code du Patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France ;

Considérant que l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

Considérant que le projet se situe en zone Ua du document d'urbanisme susvisé ;

Considérant que l'article Ua7 du règlement du PLU dispose que les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égales à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m ;

Considérant que la hauteur au point le plus haut du bâtiment est de 6.79 m, que l'implantation de l'extension au nord-ouest est prévue à une distance de 2.50 m de la limite séparative donc inférieure à 3.395 m et que par conséquent, le projet ne respecte pas les dispositions précédentes ;

Considérant qu'au regard de la configuration de la parcelle il est fait application des adaptations mineures ;

Considérant l'article Ua4 du règlement du PLU qui dispose que la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants et que les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluies ;

Considérant qu'avec une perméabilité a priori très faible sur cette zone ainsi qu'une problématique de nappe haute, le terrain n'est pas propice à la mise en place de puits d'infiltration (puisards), l'infiltration ne pourra

être efficace que sur une surface plus importante, et que par conséquent le projet n'est pas conforme à l'article Ua4 du règlement du PLU mais qu'il peut être accepté avec des prescriptions ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect de prescriptions énoncées à l'article 2 :

ARTICLE 2 : Le système de collecte des eaux pluviales devra être muni d'un stockage temporaire d'eaux mis en place entre la zone imperméabilisée et l'exutoire. Ce système pourra être infiltrant (noue, fossé drainant...) afin de limiter la quantité d'eau vers le milieu récepteur. Le volume utile de stockage (V) et l'ouvrage de raccordement à l'exutoire seront calculés suivant les modalités suivantes :

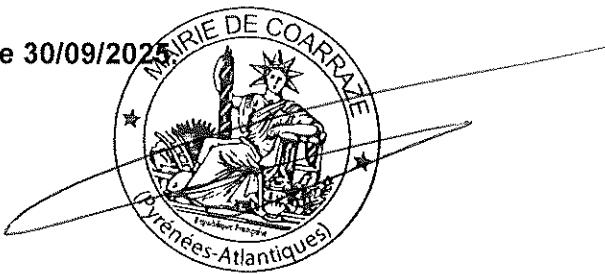
- V = 50 litres par m² imperméabilisés ;
- Le débit de fuite du rejet sera limité à 3l/s/ha de surface drainée (basé sur une période de retour de 30 ans).
- L'ouvrage ne devra pas dépasser 50 cm de profondeur

ARTICLE 3 : Le permis de construire tient lieu :

- de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine, conformément aux dispositions de l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme.
- de permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme.

Fait à COARRAZE le 30/09/2025
Le Maire,

Michel LUCANTE.



NOTA :

- Une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens ».
- Une Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) est susceptible d'être exigée au profit du service en charge de l'assainissement lors du raccordement du projet.

Informations complémentaires :

Le territoire est concerné par les **risques naturels** suivants : zone de sismicité moyenne (zone 4), retrait gonflement des argiles et remontées de nappe (www.georisques.gouv.fr).

Un schéma directeur et le zonage des eaux pluviales (SDEP) est en vigueur sur le territoire et doit être respecté concernant la technique de gestion des écoulements pluviaux.

Pour vous accompagner dans vos projets, la Communauté de Communes du Pays de Nay a mis en place :

- une **charte architecturale et paysagère** qui apporte une connaissance du patrimoine architectural et paysager du territoire ainsi que des recommandations en matière d'aménagement. Consultable sur le site de la CCPN www.paysdenay.fr/articles/charte-architecturale-et-paysagere .
- une **Plateforme de la Rénovation Énergétique**, service public d'informations et de conseils pratiques, techniques, indépendants et gratuits pour la maîtrise de l'énergie dans le logement (isolation, chauffage, production d'eau chaude, énergies renouvelables, aides financières, etc...). Contact : 05 59 05 95 53 ou preh@cc-ossau.fr.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire 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.

Durée de validité du permis : Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé 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 le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocabile. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le 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, le permis n'est définitif 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 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Délais et voies de recours : Le destinataire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée ou en le déposant en ligne sur l'application Télerecours (<https://www.telerecours.fr>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).

Lorsque le projet porte sur des constructions, le bénéficiaire du permis a l'**obligation de souscrire l'assurance de dommages** prévue par l'article L. 242-1 du Code des Assurances.