

REPUBLIQUE FRANCAISE



Dossier n° PC 065 286 25 00015

Date de dépôt : 30/04/2025

Demandeur : **NEXITY IR PROGRAMMES PAYS BASQUE**, représentée par Monsieur **Alexis PATACHON**

Pour : **CONSTRUCTION LOGEMENTS COLLECTIFS POUR SENIORS**

Adresse terrain : **Chemin des Fontaines**

Référence cadastrale : **CV-0359**

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de la commune de LOURDES

Le maire,

Vu la demande de Permis de Construire (PC) et/ou ses annexes présentée le 30/04/2025 par NEXITY IR PROGRAMMES PAYS BASQUE, représentée par Monsieur Alexis PATACHON demeurant 40 Chemin de Sabalce à BAYONNE (64100) et dont le dépôt en mairie a été affiché le 30/04/2025 ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu la caducité du Plan d'Occupation des Sols en date du 01/01/2021;

Vu l'arrêté n°2020 07 414 de délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean Luc DOBIGNARD, 3ème adjoint au maire en date du 29/07/2020;

Vu l'arrêté modificatif n°2024 12 1195 de l'arrêté n°2020 07 414 du 29 juillet 2020 de délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean Luc DOBIGNARD, 3ème Adjoint au Maire, en Date du 20/12/2024;

Vu la loi n°85-30 du 9 janvier 1985, modifiée par la loi n°95-115 du 4 février 1995, relative au développement et à la protection de la montagne et la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne;

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de la commune de LOURDES approuvé par arrêté préfectoral en date du 14/06/2005;

Vu la situation du terrain dans la zone sans risques prévisibles du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles;

Vu le Plan de Prévention des Risques Sismiques de la commune de LOURDES approuvé par arrêté préfectoral en date du 13/10/2023;

Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 classant la commune en zone de sismicité moyenne, zone 4;

Vu la délibération n°5 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées en date du 15/12/22, portant création d'une Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) définitive sur la commune de Lourdes;

Vu la situation de la construction dans la zone sans risques prévisibles du plan de prévention des risques naturels prévisibles,

Vu la lettre de demande de pièce passé le délai en date du 13/06/2025 ;

Vu les pièces complémentaires fournies le 24/06/2025 ;

Vu l'avis ci-joint Favorable du SDIS - Service Départemental des Services d'Incendie et de Secours Service Prévention en date du 04/06/2025 ;

Vu l'écrit électronique Favorable du SYMAT - Syndicat Mixte de Collecte des Déchets en date du 07/07/2025 ;

Vu l'avis tacite de la DDT 65 - Commission Départementale de Sécurité et d'Accessibilité ;

Vu l'écrit électronique Favorable avec prescriptions de Monsieur le Préfet en date du 22/05/2025

Vu l'avis ci-joint Favorable avec prescriptions du Service Eau et Assainissement de la CA TLP en date du 11/06/2025 ;

Vu l'avis ci-joint Favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 13/06/2025 ;

Vu l'avis Défavorable du Pôle Espace Public de la ville de LOURDES en date du 04/09/2025 ;

Considérant l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui indique 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 la situation du projet dans la zone du PPRS de Lourdes, il devra respecter les règlements (e) et (L) du PPRS de Lourdes approuvé le 13/10/2023 (classe d'effet de site pour le règlement (e) : 1

Considérant l'article R.111-8 du code de l'urbanisme qui 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 la parcelle CV359 est desservie par le réseau d'Assainissement collectif de la CA TLP Création d'un branchement à la charge du demandeur, mise en place d'un réseau de type séparatif avec boîte à graisse pour toutes les eaux grises des bâtiments. Mise en place d'un tabouret de branchement à passage direct en limite de parcelle. (Voir avis Suez en annexe). Toutefois, cette parcelle étant traversée par le réseau public d'assainissement, il est indispensable que le projet ne porte atteinte à son état et surtout qu'il demeure accessible à tout moment, sur une bande de 5 mètres de largeur de part et d'autre de la canalisation. Sous réserve de régulariser la convention de servitude de la CA TLP (voir plan ci-joint.)

Considérant l'article L332-17 du code de l'Urbanisme : « *La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.* »

Considérant le projet, l'autorisation de construire est accordée sous réserve du raccordement préalable de la parcelle au réseau public de distribution d'électricité via une extension du réseau. Une contribution financière sera demandée préalablement au bénéficiaire de la présente autorisation par convention, conformément à la réglementation applicable pour les autorisations d'urbanisme délivrées après le 10 septembre 2023 (Montant susceptible d'être réévalué si la demande d'extension du réseau n'est pas faite dans un délai de 3 mois suivant la date de l'autorisation).

Considérant l'article R.111-5 du code de l'urbanisme qui indique 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 que l'accès pour le projet de logement collectif envisagé à la parcelle est trop étroit, de plus la mention indiquée sur le plan de masse « Bande rétrocédée à la voirie » n'a fait l'objet d'aucun accord avec la commune.

ARRÊTE

Article Unique

Le permis de construire est REFUSE.

Fait à LOURDES, le 26 SEP. 2025



Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué

Jean-Luc DOBIGNARD
Jean-Luc DOBIGNARD

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.

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. 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).

Conformément à l'article R*424-14 du code de l'urbanisme, lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le demandeur peut, en cas d'opposition à une déclaration préalable ou de refus de permis fondé sur un refus d'accord de l'architecte des Bâtiments de France, saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Le demandeur précise lors de sa saisine s'il souhaite faire appel à un médiateur désigné dans les conditions prévues au III de l'article L. 632-2 du code du patrimoine. Dans ce cas, le préfet de région saisit le médiateur qui transmet son avis dans le délai d'un mois à compter de cette saisine.

