

Arrêté municipal n° 2025 -URBDP-047

Demande déposée le 05/05/2025 Complétée le : 11/08/2025

Demande affichée le

N° DP 64 035 2500031

Par : CHIPY Alain

**Demeurant à : 3bis Avenue François MAURIAC
64200 BIARRITZ**

**Pour : Lotissement
Création de deux terrains à bâtir avec une
construction d'une maison sur chaque terrain.
Les constructions seront destinées à l'habitation.**

Sur un terrain sis : 9 Chemin d'Harimeia

Références cadastrales : AM 0114

Superficie du terrain (m²) : 1362

Nombre de lots : 2

Surface aménagée : Lot 1 : 681m² - Lot 2 : 681m²

Destination : Habitation

LE MAIRE,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.424-1 et suivants, R.424-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20/07/2019 et modifié les 14/12/2019 et 29/03/2025,
Vu le Schéma Directeur des Eaux Pluviales approuvé le 05/02/2022,
Vu le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) Labourd-Ouest prescrit par délibération en date du 09 décembre 2023,
Vu le règlement de la zone UC,
Vu l'avis favorable de l'ENEDIS en date du 27 mai 2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de S1 - Communauté d'Agglomération Pays basque - service eau et assainissement (secteur Sud-Pays-Basque) en date du 15 juillet 2025,
Vu l'emplacement réservé n°8 pour élargissement du Chemin d'Harimeia à 8m de plateforme,

ARRETE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition au projet décrit dans la déclaration préalable susvisée.

Article 2 : Accès

L'accès aux lots se via une servitude de passage tous usages sur la parcelle AM113 au profit de la parcelle AM0114.
L'accès sera aménagé avec mise en place d'un ouvrage de rétention avec entretien par les propriétaires de cette même parcelle.
L'ouvrage de rétention sera situé en zone UC.
Le demandeur devra impérativement prendre contact avec les Services Techniques de la mairie pour contrôle au moment de la réalisation du bassin de rétention.

Une attention particulière sera portée à la protection du chêne existant en bordure du chemin rural d'Ahrimeia.

Article 3 : Prescriptions services

- **Enedis**

L'étude est basée sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 36 kVA triphasé.

Sur la base des hypothèses retenues pour l'analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ,
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ,
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ,
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...). Les prescriptions émises par X dans l'avis joint à cet arrêté devront être respectées.

Les prescriptions émises par le service Eau Assainissement et Eaux Pluviales de la CAPB dans l'avis joint à cet arrêté devront être respectées, notamment :

- **Eau potable**

La parcelle sera raccordée sur le réseau public d'eau potable situé Chemin Harimeia via une servitude de passage sur la parcelle AM 113, sous réserve de l'autorisation du ou des propriétaires de cette parcelle privée.

Le compteur d'eau sera positionné en limite du domaine public/privé.

- **Eaux usées**

Les eaux usées du projet seront raccordées sur le réseau public eaux usées situé Chemin Harimeia, via une servitude de passage sur la parcelle AM 113, sous réserve de l'autorisation du ou des propriétaires de cette parcelle privée, et via une boîte de branchement implantée en limite de propriété.

Dans le cas où le raccordement est impossible de façon gravitaire, il devra être mis en place une pompe de relevage. La pompe sera équipée d'une téléalarme avec enregistrement du temps de fonctionnement et d'une alarme visuelle en cas de défaut. L'entretien et la réparation de la pompe de relevage sont à la charge du propriétaire.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales du projet seront rejetées vers le fossé existant en bordure du chemin d'Harimeia, via une servitude de passage sur la parcelle AM 113, AM 111 ou AM 112, sous réserve de l'autorisation du ou des propriétaires de cette parcelle privée, et via une boîte de branchement implantée en limite de propriété.

Dans le cas où le raccordement est impossible de façon gravitaire, il devra être mis en place une pompe de relevage. La pompe sera équipée d'une téléalarme avec enregistrement du temps de fonctionnement et d'une alarme visuelle en cas de défaut. L'entretien et la réparation de la pompe de relevage sont à la charge du propriétaire.

- **Compensation de l'imperméabilisation**

Toute surface imperméabilisée créée dans le cadre du projet supérieure à 40 m² devra obligatoirement être compensée par la mise en place d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

- **Pleine terre**

Chaque lot devra respecter un pourcentage minimum de pleine terre de 35%, conformément au Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la CAPB.

- **Servitude**

La parcelle AM 114 du projet est traversée par une canalisation publique d'assainissement, comme identifiée sur le plan annexé avec l'avis.

Il conviendra de régulariser cette situation par la signature d'une convention de droit réel relative à cette canalisation avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque, propriétaire de l'ouvrage.

Les travaux du pétitionnaire ne pourront démarrer qu'après signature du projet de convention de servitude préparé par l'Agglomération, établi sur la base du tracé existant de la canalisation.

Le pétitionnaire devra strictement respecter un recul de 1,5 m des constructions nouvelles par rapport au nu extérieur de la canalisation identifiée.

Pour permettre son entretien, il conviendra de réserver le long de la canalisation une emprise de terrain, facilement accessible pour engins d'entretien et travaux, de 1,5 m de part et d'autre du nu extérieur de la canalisation.

Les éventuels surplombs de bâtiment au-dessus de la bande de servitude précitée devront permettre l'accès d'une pelle mécanique, soit 4 mètres de hauteur dégagée.

Pendant toute la durée des travaux, le pétitionnaire prendra toutes les mesures nécessaires pour préserver la canalisation identifiée.

Article 4 : Argiles et sismicité

Le pétitionnaire est informé que sa propriété est située en zone soumise à un aléa fort dû au retrait et gonflement des sols argileux et que la commune est située en zone 3 de sismicité (aléa modéré).

Arbonne, le 02/09/2025

Le Maire,



Marie-José MIALOCQ

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.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Le 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, lorsque la décision est délivrée 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 d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire.

Le bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire en 3 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 2 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 15 jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de 3 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.

DURÉE DE VALIDITÉ : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et au décret 2016-6 du 05/01/2016, 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 irrévocable.

Conformément aux articles R424-21 et R424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

DROITS DES TIERS : L'autorisation 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

OBLIGATION DU BENEFICIAIRE DE L'AUTORISATION : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du code des assurances
