

Arrêté municipal n° 2026 -URBDP-010

Demande déposée le 08/01/2026 Complétée le : 05/02/2026	
Demande affichée le	
Par :	COMET MAXIME
Demeurant à :	16 CHEMIN DE KASTILUA 64210 ARBONNE FRANCE
Pour :	Division d'une parcelle pour creer un terrain à batir, et un lot avec une ferme existante. Demolition d'une petite annexe agricole à la ferme
Sur un terrain sis :	18 CHEMIN DE KASTILUA
Références cadastrales :	AD 0015

N° DP 64 035 2600002

Destination : Habitation

**Surface de plancher créée :
0 m²**

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 UB,
Vu l'avis favorable de l'ENEDIS en date du 28 janvier 2026,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de S1 - Communauté d'Agglomération Pays basque - service eau et assainissement (secteur Sud-Pays-Basque) en date du 03 mars 2026,

ARRETE

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

Article 2 : Prescriptions services

• **Accès**

Les accès devront être conformes au plan masse et à la notice complémentaire fournis le 5/02/2026.

L'accès mutualisé, commun avec celui de la parcelle AD175 devra maintenir un emplacement type place de midi de 5m.

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**

Les parcelles seront raccordées sur le réseau public d'eau potable situé Chemin de Kastilua.

Les compteurs d'eau seront positionnés en limite du domaine public/privé.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales du projet seront raccordées sur le réseau public eaux pluviales situé Chemin de Kastilua, via une servitude de passage sur la parcelle AD 15 (voirie commune), sous réserve de l'autorisation du ou des propriétaires de cette parcelle privée, et via un regard visitable implanté 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.

- **Assainissement non collectif**

L'assainissement autonome existant sur la parcelle mère est non-conforme.

Avant tout dépôt de permis de construire sur le lot B, la mise en conformité du lot A sera obligatoire.

L'étude de sol ayant permis la validation de cette demande porte sur l'ensemble de la parcelle (lot A et lot B) ; le projet sur le lot B ne pourra se faire indépendamment du lot A.

Une étude pour la mise en place d'un système autonome a été réalisée.

Le dossier est complet.

- Pour la ferme à réhabiliter, l'étude de sol préconise une surface totale d'infiltration de 36m² avec 1 tranchée de 18 mètres linéaires et profonde de 50cm dont 10cm de terre végétale.

Il est préconisé 15cm de terre végétale pour éviter que le drain soit trop près de la surface.

Cela amène donc 35cm de galets drainants sous le drain et donc 2 tranchées de 11 mètres linéaires, ce qui correspondra aux 36m² préconisés.

- Pour le terrain à bâtir, l'étude de sol préconise une surface totale d'infiltration de 23m² avec 1 tranchée de 11 mètres linéaires et profonde de 50cm dont 10cm de terre végétale.

Il est préconisé 15cm de terre végétale pour éviter que le drain soit trop près de la surface.

Cela amène donc 35cm de galets drainants sous le drain et donc 1 tranchée de 14 mètres linéaires, ce qui correspondra aux 23m² préconisés.

Article 3 : Recommandation constructives

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

Article 4 : L'obtention d'une autorisation de diviser en vue de construire cristallise les droits à bâtir pour une période de 5 ans, à compter de la date de délivrance de l'autorisation (article L 442-14 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois la décision devient caduque si son exécution comprenant l'arpentage et la mutation du lot n'a pas eu lieu dans un délai de trois ans à compter de sa notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. (Article R 424-18 du Code de l'Urbanisme).

Arbonne, le 04/03/2026

Le Maire,

The image shows a blue circular official stamp of the Municipality of Arbonne, Mayenne-Atlantiques. The stamp contains the text 'MAIRIE d'ARBONNE' at the top and 'Mayenne-Atlantiques' at the bottom. In the center, there is a coat of arms. A blue ink signature is written over the stamp.

Marie-José MIALOCQ

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Contrôle de légalité :

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.

Taxe d'aménagement :

L'autorisation peut donner lieu au versement par le pétitionnaire de taxes d'urbanisme. Si tel était le cas, un avis d'imposition vous sera transmis ultérieurement par les services de l'État. Le montant de ces taxes pourra être revu et diminué après production d'une attestation bancaire mentionnant l'octroi d'un prêt à 0 %.

Autres taxes ou participations d'urbanisme :

L'autorisation peut donner lieu au versement par le pétitionnaire de la redevance d'archéologie préventive.

Il est rappelé au bénéficiaire de la présente autorisation qu'il est susceptible d'être redevable, lors de sa demande de raccordement au réseau et sur la base du montant déterminé par délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque, de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Recours :

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. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Ni le recours gracieux ni le recours hiérarchique ne prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

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.

Commencement des travaux et affichage : Les travaux peuvent démarrer 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 une déclaration d'ouverture de chantier. Le modèle de déclaration est disponible à la mairie ou à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/>
- 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.

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.

Droit 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.

Assurance dommages-ouvrages : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du code des assurances

Collecte des déchets : Afin de connaître les modalités de collecte des déchets, il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher du Service collecte et valorisation des déchets de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.