

Arrêté municipal n° 2025 – URBPA- 003

Demande déposée le 15/04/2025 Complétée le : 07/05/2025

Demande affichée le

N° PA 64 035 2500003

Par : **SAS PAULIMMO**

Demeurant à : **3bis avenue François Mauriac
64200 BIARRITZ**

Représenté par : **Monsieur JUSCHKA Loïc**

Pour : **Création d'un lotissement d'un lot à bâtir pour de
l'habitation individuelle.**

Sur un terrain sis : **Chemin de Mununienea**

Références cadastrales : **BS 0057**

Surface aménagée (m²): 411 m²

Destination : Habitation

LE MAIRE,

Vu la demande de permis d'aménager susmentionnée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 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 UA,
Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18 juin 2025,
Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 16 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 16 mai 2025,

ARRETE

Article 1 : La demande de Permis d'Aménager décrit dans la demande susvisée est **AUTORISÉE** tel que délimité au plan joint en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Le nombre maximum de lots autorisés est de 1 lot.

Article 3 : Il est annexé un règlement propre au lotissement.

Article 4 : La surface de plancher maximale constructible du lotissement est de 250 m².

Article 5 : Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement (complété par les prescriptions énumérées dans cet arrêté) seront à la charge exclusive du lotisseur. Toute modification du programme d'équipement devra faire l'objet d'une demande écrite. Un arrêté municipal sera alors délivré.

Article 6 : PRESCRIPTIONS SERVICES

- eau potable :

La parcelle sera raccordée sur le réseau public d'eau potable situé chemin de Mununienea. 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 de Mununienea, via une boîte de branchement implantée en limite de propriété.

- eaux pluviales :

Les eaux pluviales du projet seront raccordées sur le réseau public eaux pluviales situé , via une boîte de branchement implantée en limite de propriété, via une boîte de branchement implantée en limite de propriété ou via le réseau interne eaux pluviales existant de la propriété.

Le trop-plein de l'ouvrage de rétention doit être géré sur la parcelle et non raccordé à l'exutoire d'eaux pluviales.

Compensation de l'imperméabilisation :

Si la surface imperméabilisée créée dans le cadre du projet est supérieure à 40 m², la mise en place d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

Si création d'un bassin de rétention :

La totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet sera dirigée vers un ouvrage de rétention équipé à son exutoire d'un régulateur de débit, dimensionné comme suit :

- Volume bassin en m³ = surface imperméabilisée créée (en m²) x 0,088

- Débit de fuite du bassin (en l/s) = (surface imperméabilisée créée (en m²) / 10 000) x 3.

L'ouvrage de rétention sera conçu de manière à pouvoir être régulièrement entretenu, par curage.

Le trop-plein de l'ouvrage de rétention ne devra pas être raccordé directement au réseau public. Le trop-plein pourra s'effectuer au niveau d'une grille et les eaux en débordement seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gênes aux propriétés voisines ou aux voies publiques.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 20 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Le propriétaire est responsable de l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de ses équipements (régulateur de débit notamment).

ou

Si création d'un bassin d'infiltration :

POUR INFILTRATION : étude de sol obligatoire avec perméabilité et profondeur de la nappe.

La totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet sera dirigée vers un bassin d'infiltration dimensionné suivant la note de calcul présentée dans le dossier, comme décrit ci-après :

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée créée (m²) x 0,088 = X m³

- Surface d'infiltration retenue = X m²

- Hauteur de stockage = X m. Le dimensionnement de l'ouvrage s'appuie sur les données suivantes fournies par l'étude de sol jointe au PC :

- Coefficient K = 3,7.10⁻⁶ m/s

- Profondeur de la nappe = X m.

Le fil d'eau de l'ouvrage d'infiltration devra être supérieur à la nappe phréatique et déterminé de façon à permettre une infiltration complète des eaux.

Les eaux en trop-plein seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gêne (inondation, salubrité, etc....) aux propriétés riveraines voisines ou aux voies publiques, conformément à l'article L 640 du Code Civil.

L'ouvrage sera conçu de manière à pouvoir être entretenu régulièrement, par curage notamment.

- électricité :

Le dossier a été instruit pour une puissance égale à 12 kVA en monophasé et qu'en cas de demande de puissance d'alimentation supérieure, une extension du réseau est potentiellement nécessaire. Il conviendra d'indiquer la puissance nécessaire au projet dans la demande de permis de construire. Sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

Article 7 : RECOMMANDATIONS CONSTRUCTIVES

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).

Article 8 : ACCES

Si le futur projet de construction devait comprendre plusieurs logements, un élargissement de l'accès pourrait être demandé par le gestionnaire de voirie (la commune) et une permission de voirie pour élargissement devrait être déposée en mairie.

Article 9 : Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, 11 et 13 sont opposables.

Article 10 : Conformément à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents de la demande de permis d'aménager deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du présent arrêté.

Arbonne, le 23/07/2025

Le Maire,



MARIE d'ARBONNE
R.F.
Pyrénées-Alpes

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 :

La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme. Si tel était le cas, un avis d'imposition vous sera transmis ultérieurement par les services de l'Etat. 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. 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).

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.
