

Arrêté municipal n° 2025 -URBPC-021

Demande déposée le 29/07/2025 Complétée le : 20/10/2025

Demande affichée le

N° PC 64 035 2500018

Par : **DOKHELAR Bernard**Demeurant à : **24 Chemin de Mestelanea Maison Arroka
64210 Arbonne**Pour : **Construction d'un immeuble de 6 logements locatifs
sociaux avec parking semi enterré.**Sur un terrain sis : **2 Passage Haietako Oihana**Références cadastrales : **BP 0150****Destination : Habitation****Surface de plancher créée :
450 m²****LE MAIRE,**

Vu la demande de permis de construire susmentionnée,
Vu le Permis d'Aménager n° PA 64 035 20B0007 accordé le 19/04/2021 et suivants,
Vu l'OAP Secteur Arrière de la Mairie annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 20 juillet 2019 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU),
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 1AU,
Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30 septembre 2025,
Vu l'avis favorable de l'ENEDIS en date du 20 août 2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'OM SPB Ahetze/Arbonne/Guétary/StPée en date du 10 novembre 2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Pays basque - service eau et assainissement (secteur Sud-Pays-Basque) en date du 17 novembre 2025,
Vu l'avis favorable du SDIS (hors ERP) en date du 29 octobre 2025,

ARRETE**Article 1** : La demande de permis de construire est **ACCORDÉE**.**Article 2** : **DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE****- Sécurité et Accessibilité :****Les prescriptions émises par le SDIS dans son avis pour le PA 64 035 20B0007 seront rigoureusement respectées.****- Enedis :**

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre 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...).

- Collecte OM :

Les prescriptions émises par l' OM dans son avis ci-annexé seront rigoureusement respectées.

De plus, un enclos devra être réalisé et opérationnel pour les collectifs des lots 1 et 2 dès la livraison des premiers logements. Cet enclos viendra répondre au besoin pour 4 bacs 770L (2 OM et 2 CS) avec raquette de retournement PL.

- Eau potable :

La parcelle sera raccordée sur le réseau public d'eau potable situé Chemin **Haieta**. 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 **Haieta**.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales du projet seront raccordées sur le réseau public eaux pluviales situé Chemin **Haieta**, via une boîte de branchement implantée en limite de propriété.

Article 3 : PRESCRIPTION URBANISME

La largeur d'accès sera d'un minimum de 5m, comme indiqué dans le n° PA 64 035 20B0007.

Article 4 : PRESCRIPTION URBANISME

En complément de l'article 1AU9 du PLU, il est ici précisé qu'en limite de lot sur rue ou sur cheminement piéton ou sur espaces vert commun, seules les haies vives d'essence locales et variées, doublées d'une clôture de type piquets d'acacia ou poteau métallique vert côté intérieur du lot, seront acceptées.

Article 5 : PRESCRIPTION URBANISME

Selon l'article R*442-18 - Version en vigueur depuis le 01 mars 2012 - Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5 :

« Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut-être accordé :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Donc, pour un bâtiment collectif, le PC peut être délivré « sous réserve qu'il soit mis en œuvre uniquement après l'achèvement des équipements du lot ».

Article 6 : PRESCRIPTION URBANISME

Les boisements présents sur la parcelle BP 0150 devront être préservés, comme l'indique les documents de l'OAP.

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).

RAPPEL : Le pétitionnaire est informé de ses obligations déclaratives suivantes : chaque pétitionnaire doit déposer en mairie une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) au commencement de ses travaux et une déclaration attestant

l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la fin de ses travaux. Les formulaires téléchargeables depuis www.servicepublic.fr.

Dans les 90 jours suivants l'achèvement de sa construction ou lorsque son état d'avancement permet une utilisation effective, le pétitionnaire devra également déclarer son bien au centre des finances publiques de Bayonne sur l'espace sécurisé du site www.impôts.gouv.fr via le service « biens immobiliers » ou en lui adressant l'imprimé H1 complété.

Arbonne, le 25/11/2025

Le Maire,



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.
