

**COMMUNE
D'ARBONNE**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
VALANT DIVISION ET
VALANT PERMIS DE DEMOLIR
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Arrêté municipal n° 2026 -URBPC-002

Demande déposée le 24/10/2025	N° PC 64 035 250028
Demande affichée le	
Par : AEDIFIM	Destination : Habitation Surface de plancher créée : 4292 m²
Demeurant à : 68 AVENUE DU 8 MAI 1945 LE PREMIUM 64100 BAYONNE	
Représenté par : THIBAUT PASCAL	
Pour : CONSTRUCTION DE 5 BATIMENTS A USAGE D'HABITATION COMPRENANT 66 LOGEMENTS DONT 20 SOCIAUX.	
Sur un terrain sis : CHEMIN DE PEMARTIN Références cadastrales : AA 0044	

LE MAIRE,

Vu la demande de permis de construire 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 Ni, UCbr, N,
Vu les articles L.621-30, L.621-32, L.632-2 du code du patrimoine,
Vu l'emplacement réservé pour création d'un voie de 5,5m de large pour desservir le secteur Pémartin, et la reconstruction du site portée par l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH) sur la commune de Bidart,
Vu l'emplacement réservé n°2 pour aménagement de la RD 255 à 14 m de plate-forme comprenant un cheminement piéton
Vu l'emplacement réservé n°14 pour création d'un cheminement doux le long de l'Uhabia de 4 m d'emprise,
Vu l'espace boisé classé,
Vu le Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Uhabia et de ses affluents approuvé le 09/07/2003,
Vu la zone rouge du PPRI,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques gestionnaire de voirie (Nive Adour, Errobi, SPB) en date du 4 décembre 2025,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'ENEDIS en date du 20 janvier 2026,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service collecte de la CAPB en date du 3 décembre 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 21 janvier 2026,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de SDIS (hors ERP) en date du 2 décembre 2025,

Considérant qu'une partie du terrain d'assiette du projet est située en zone inondable, et qu'une étude récente indique que cette zone est étendue,

Considérant que l'article 6 des dispositions générales du PLU dispose que les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent exceptionnellement faire l'objet d'adaptations mineures, qu'il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

Considérant que l'article 8 de la zone UC du PLU indique que la hauteur maximale de tout point des constructions est fixée à 9 mètres au faitage,

Considérant qu'afin de limiter le risque induit par la zone inondable, il est demandé par le pétitionnaire une dérogation à la règle de hauteur, permettant de surélever le plancher des bâtiments au-dessus de la cote de référence, portant la hauteur total des bâtiments à 9,20 mètres,

Considérant que la nature du sol et la configuration de la parcelle sont de nature à accorder exceptionnellement une adaptation mineure sur cette règle de hauteur,

ARRETE

Article 1 : La demande de permis de construire est **ACCORDÉE sous réserve du respect des prescriptions suivantes** :

Article 2 : Prescriptions services

• Enedis

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...).

• Accès

Les prescriptions émises par l'Unité Technique Départementale Laourd dans son avis joint à cet arrêté devront être respectées :

Au titre de l'emplacement réservé portant élargissement de la plateforme de la RD2555 à 14 mètres, une cession foncière est à envisager au profit du Département.

Les accès principaux (1 et 2) sont prévus sur une voie communale et une voie privée étroite débouchant sur la RD255. Un aménagement spécifique tel qu'un tourne-à-gauche au droit de l'intersection du chemin de Pémartia avec la RD255 est à aménager dans le cadre de cette opération par l'aménageur afin de sécuriser les dessertes de ce projet.

La voie de désenclavement temporaire de 3m de large (nord-est) avec des écluses de croisement devra être dimensionnée à 6m au droit de son accès sur la RD255 afin de permettre le croisement des véhicules en cas d'inondation. Cet accès devra être utilisé uniquement en cas de force majeure.

Les accès le long de la RD255 (voie temporaire et accès piéton) devront faire l'objet d'une permission de voirie auprès de UTLAB (utldab@le64.fr) un mois minimum avant tout commencement des travaux pour en définir les prescriptions techniques.

Les clôtures et plantations situées de part et d'autre de l'accès seront réalisées conformément au règlement départemental de voirie.

Les eaux pluviales issues des différents lots devront être canalisées de manière à ne pas ruisseler sur le domaine public.

• Déchets ménagers

Les prescriptions émises par le Service de Collecte de la CAPB dans son avis joint à cet arrêté devront être respectées, notamment :

Dans le cadre d'un programme de création de 66 logements, les préconisations de collecte des déchets sont la collecte en point grande capacité type enterré ou semi enterré.

Le ratio pour ce nombre de logement est de un Point d'Apport Volontaire complet (1 OM + 2 CS + VERRE).

Comme convenu lors des réunions d'échanges en amont du dépôt de ce projet, le PAV sera réalisé sur le domaine public, aux frais du pétitionnaire (travaux et fournitures).

Sur le dernier plan d'instruction, fourni le 03/11/2025 PC02b6, l'emplacement répond au critère d'accessibilité de stationnement et de retournement.

Les équipements devront impérativement être commandés auprès du service PCVD SPB pour répondre à la gamme validée pour la collecte. Une convention sera signée entre le maître d'ouvrage et la CAPB.

Le pétitionnaire devra communiquer au service de collecte de la CAPB le calendrier prévisionnel de livraison des logements afin que les équipements soient commandés et disponibles.

Il est impératif que le PAV soit fonctionnel et accessible dès la livraison du premier logement.

L'accès aux colonnes OM sur la ville d'ARBONNE se fait à l'aide d'un badge (physique et/ou numérique), ces badges devront être demandés auprès des services de la CAPB Contact : dechets.sudpaysbasque@communaute-paysbasque.fr

Une aire de compostage est requise dans les préconisations. Elle doit répondre au ratio 0.26m²/logement. Sur le dernier plan fourni elle est positionnée sur un point bas au pied d'un talus ce qui n'est pas préconisé. L'aire de compostage collectif peut être divisée en deux aires tant que la somme répond à au ratio. Deux aires de compostage devront être matérialisées à proximité des entrées Nord-Ouest et Est.

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

- **Eau potable**

La parcelle sera raccordée sur le réseau public d'eau potable situé RD 255.

Le compteur général 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 RD 255 et Chemin de Pemartia, via des boîtes de branchement implantées en limite de propriété.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales du projet seront rejetées, après rétention comme indiqué dans le dossier, vers les fossés existants situés en bordure du chemin Pemartia et au fossé de la RD255, via des boîtes de branchement implantées en limite de propriété.

Les fossés permettant les rejets des débits de fuite des ouvrages devront être entretenus régulièrement afin de garantir le bon fonctionnement des ouvrages et ne pas créer de dommage hydraulique.

- **Servitude**

La parcelle du projet est traversée par une canalisation publique d'assainissement Ø200 mm ainsi qu'un poste de relevage et une canalisation d'eau potable Ø150 mm, comme identifiée sur le plan annexé.

Il conviendra de régulariser cette situation par la signature d'une convention de droit réel relative à ces canalisations et ouvrage 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.

Article 3 : Sécurité

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours dans son étude jointe à cet arrêté devront être respectées.

Article 4 : Démolition

Conformément aux articles L.424-9 et R.452-1 du code de l'urbanisme, le permis de démolir devient exécutoire 15 jours après la plus ancienne des dates entre la réception par le demandeur du présent arrêté et sa transmission au représentant de l'État.

Le bénéficiaire du présent permis prendra toutes dispositions pour assurer la sécurité des personnes et des biens pendant les travaux de démolition. L'occupation éventuelle du domaine public, à l'occasion des travaux, devra faire l'objet d'une permission de voirie à solliciter et à obtenir auprès de la mairie avant le début des travaux.

Article 5 : Prescriptions risque inondation

L'ensemble du terrain est couvert par un plan de prévention des risques.

Le règlement du PPRI doit être strictement respecté.

<https://cepri.net/nos-publications/#reduction-de-la-vulnerabilite>

Article 6 : Argiles et sismicité

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 7 : Voirie

Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra déposer une permission de voirie auprès des Services Techniques Municipaux, afin d'organiser l'accès sur la rue et les aménagements en bordure du domaine public.

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 22/01/2026

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. 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. 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.