

Arrêté municipal n° 2026 - 2026-URBPC-010

Demande déposée le 10/12/2025 Complétée le : 18/12/2025	
Demande affichée le	
Par :	ONDARE INVEST
Demeurant à :	49 lot Domaine de Migron 64200 Biarritz
Représenté par :	Jovet Julien
Pour :	Réhabilitation d'un ensemble bâti et création de deux logements
Sur un terrain sis :	1 chemin de Mununienia
Références cadastrales :	BS 0083, BS 0057

N° PC 64 035 2500037

Destination : Habitation

**Surface de plancher créée :
31,5 m²**

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 UA,
Vu les articles L.621-30, L.621-32, L.632-2 du code du patrimoine,
Vu le permis d'aménager n° PA64 035 2500003 accordé en date du 23/07/2025 et son transfert,
Vu l'emplacement réservé n°22 pour création d'un cheminement doux de 2 m d'emprise entre la place d'Arbonne et le chemin Mununienia,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 mars 2026,
Vu l'avis favorable de l'ENEDIS en date du 2 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 10 février 2026,

ARRETE

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

Article 2 : Prescriptions services

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

Si le projet nécessite des modifications du branchement, le pétitionnaire devra prendre contact, avant le début des travaux, avec l'Agglomération.

• **Eaux usées**

Les eaux usées du projet seront raccordées sur le réseau public eaux usées situé chemin de Mununienia , via le réseau interne eaux usées existant de la propriété.

Il sera vérifié que les installations d'assainissement de l'immeuble existant sont conformes au règlement d'assainissement de l'Agglomération (téléchargeable sur le site internet de l'Agglomération).

Projet soumis à paiement de la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif).

- **Eaux pluviales**

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

- **Déchets ménagers**

Les déchets ménagers seront déposés au PAV le plus proche.

- **Boîte aux lettres**

Deux nouvelles boîtes aux lettres réglementaires seront rajoutées à la batterie existante.

Article 3 : Prescriptions architecturales

Les prescriptions émises par l'Architecte des Batiments de France dans l'avis joint à cet arrêté devront être strictement respectées :

Compte tenu des caractéristiques architecturales et urbaines avoisinantes, les prescriptions suivantes sont nécessaires pour garantir une meilleure intégration du projet aux abords de l'édifice protégé :

- Les fenêtres et la porte-fenêtre auront des encadrements en bois. On créera des encadrements identiques aux encadrements des fenêtres existantes au 1er niveau du bâtiment A.
- Au rez-de-chaussée du bâtiment A, les linteaux seront alignés.
- L'allège de la porte fenêtrée sera conservée.

Article 4 : 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 13/03/2026

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.



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
NOUVELLE AQUITAINE**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine
des Pyrénées-Atlantiques**

Dossier suivi par : DUTHILLEUL Anne
Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 064035 25 00037 U6402
Adresse du projet : 1 chemin de Mununienia 64210 Arbonne
Déposé en mairie le : 10/12/2025
Reçu au service le : 13/01/2026
Nature des travaux: 16204 Réhabilitation

Demandeur :
ONDARE INVEST ONDARE INVEST
représenté(e) par Jovet Julien
49 lot Domaine de Migron
64200 Biarritz

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

(1) Compte tenu des caractéristiques architecturales et urbaines avoisinantes, les prescriptions suivantes sont nécessaires pour garantir une meilleure intégration du projet aux abords de l'édifice protégé :

- Les fenêtres et la porte-fenêtre auront des encadrements en bois. On créera des encadrements identiques aux encadrements des fenêtres existantes au 1er niveau du bâtiment A.
- Au rez-de-chaussée du bâtiment A, les linteaux seront alignés.
- L'allège de la porte fenêtrée sera conservée.

Fait à Bayonne

Signé électroniquement par
Charlotte POCORULL
Le 12/03/2026 à 15:53

**Architecte des Bâtiments de France
Madame Charlotte POCORULL**

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Atlantiques -

Site de Pau : 1 place Mulot, Maison Baylaucq, 64000 Pau 05 59 27 42 08

Site de Bayonne : 4 allées marines, 64100 Bayonne 05 40 17 28 20

udap.pyrenees-atlantiques@culture.gouv.fr

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) de Nouvelle Aquitaine - 54 rue Magendie, CS 41229 - 33074 Bordeaux) par lettre recommandée avec accusé de réception.

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Atlantiques -

Site de Pau : 1 place Mulot, Maison Baylaucq, 64000 Pau 05 59 27 42 08

Site de Bayonne : 4 allées marines, 64100 Bayonne 05 40 17 28 20

udap.pyrenees-atlantiques@culture.gouv.fr

ANNEXE :

Eglise Saint-Laurent situé à 64035|Arbonne.

Benoiterie (ancienne) situé à 64035|Arbonne.

Eglise Saint-Laurent situé à 64035|Arbonne.

Benoiterie (ancienne) situé à 64035|Arbonne.

PERMIS DE CONSTRUIRE
AVIS EAU, ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES
MODALITES DE DESSERTE ET DE RACCORDEMENT
PRESCRIPTONS ET DISPOSITIONS APPLICABLES

Dossier : 640352500037
Avis rédigé le : 10/02/2026
Affaire suivie par : Camille GUIHENEUF
Téléphone : 05.59.48.30.85

Demandeur : ONDARE INVEST JOVET Julien
Parcelles : BS 83, 57
Adresse terrain : 1 chemin de Mununienia à ARBONNE
Historique :

Objet : Le projet consiste en la réhabilitation d'un ensemble bâti courant 1930, et comprenant une maison d'habitation (bâtiment A) et d'un bâtiment (Bâtiment B) annexe attenant (garage et diverses pièces d'habitation) ayant par le passé accueilli une boulangerie fermée en 2001. Le projet vise la réalisation de deux maisons d'habitation dans ces 2 bâtiments distincts, chacune agrémentée de stationnements et de jardins sur l'arrière

Avis : FAVORABLE, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

1. DESSERTE EN EAU POTABLE

a. Modalités de desserte

La parcelle sera raccordée sur le réseau public d'eau potable situé chemin de Mununienia. Le compteur d'eau sera positionné en limite du domaine public/privé.

Si le projet nécessite des modifications du branchement, le pétitionnaire devra prendre contact, avant le début des travaux, avec l'Agglomération.

Conformément aux modalités définies dans le règlement de service (partie 7), le branchement dont les caractéristiques sont fixées en concertation avec le pétitionnaire, est exécuté à ses frais selon les conditions tarifaires définies par délibération de l'Agglomération.

La mise en place d'équipements spéciaux privés, de type réducteur de pression, disconnecteur ou surpresseur ne peut se faire sans une consultation préalable de l'agglomération.

Le règlement de service d'eau potable est téléchargeable sur le site internet de l'agglomération.

b. Démarche pour la demande de branchement eau potable

Tout raccordement au réseau public doit faire l'objet d'une demande écrite de branchement auprès de l'exploitant :

Demande écrite à :
AGUR : 22, rue Mentaberry – 64700 HENDAYE www.agur.fr - service.client@agur.fr Tel : 09 69 39 40 00
Prise de rdv sur site dans un délai d'une semaine suivant la demande. Etablissement d'un devis dans les 15 jours suivant la réception de dossier complet de demande. Après validation de devis, travaux de raccordement réalisés par AGUR dans un délai de 30 jours.

2. RACCORDEMENT ET EVACUATION DES EAUX USEES :

a. Modalités de raccordement

Les eaux usées du projet seront raccordées sur le réseau public eaux usées situé chemin de Mununienia , via le réseau interne eaux usées existant de la propriété.

Il sera vérifié que les installations d'assainissement de l'immeuble existant sont conformes au règlement d'assainissement de l'Agglomération (téléchargeable sur le site internet de l'Agglomération).

Conformément à l'art 42 du règlement sanitaire départemental, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être séparées en domaine privé, même si le réseau public est unitaire.

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.

Le pétitionnaire devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).

b. Projet soumis à paiement de la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif)

En application des articles L.1331-7 et suivants du Code de la Santé Publique et de la délibération n° 12 du Conseil Communautaire du 1^{er} juillet 2023, publiée sur le site <https://www.communaute-paysbasque.fr/deliberations-decisions-et-arretes>, la PFAC est exigible à compter de la date de raccordement au réseau public.

A titre d'information, le montant pour le projet s'élève à **1 000,00 €**. Il est estimé sur la base des éléments déclarés lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le pétitionnaire devra contacter l'exploitant (ou la CAPB) pour réaliser le contrôle de conformité du raccordement.

c. Autorisation de déversement pour effluents non domestiques :

Le projet ne génère pas d'effluent non domestique.

d. Démarche pour la demande de branchement eaux usées

Tout raccordement au réseau public doit faire l'objet d'une demande écrite de branchement auprès de l'exploitant :

Demande écrite à :
SUEZ Eau France : www.toutsurmoneau.fr/service-client Tel. : 0 977 408 408
Prise de rdv sur site dans un délai d'une semaine suivant la demande Etablissement d'un devis dans les 15 jours suivant la réception de dossier complet de demande Après validation de devis, travaux de raccordement réalisés par Suez Eau France dans un délai de 30 jours La Collectivité ou son représentant pourra contrôler à tout moment le fonctionnement des dispositifs d'assainissement.

3. RACCORDEMENT ET EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

a. Identification de l'exutoire

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

Le constructeur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).

b. Compensation de l'imperméabilisation

Le projet ne crée pas de surface imperméabilisée nouvelle à l'échelle de la parcelle du projet, ne nécessitant pas la mise en œuvre d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

c. Préconisations hydrauliques :

Le seuil des rez-de-chaussée et le plan d'aménagement des extérieurs devront être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation par les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées mais également des éventuelles arrivées d'eaux de la voie publique.

Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

d. Espace de pleine terre :

L'espace de pleine terre doit être conforme aux prescriptions du PLU de la Commune de ARBONNE.

L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

A noter que pour les projets situés sur une emprise foncière inférieure ou égale à 500 m², les ouvrages d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales peuvent être implantés dans les

espaces de pleine terre. La surface du bassin de rétention ou d'infiltration n'est pas déduite de l'espace de pleine terre.

e. Démarche pour la demande de branchement eaux pluviales

Tout raccordement au réseau public doit faire l'objet d'une demande écrite de branchement auprès de l'exploitant :

Demande écrite à :
SUEZ Eau France : www.toutsurmoneau.fr/service-client Tel. : 0 977 408 408
Prise de rdv sur site dans un délai d'une semaine suivant la demande Établissement d'un devis dans les 15 jours suivant la réception de dossier complet de demande Après validation de devis, travaux de raccordement réalisés par Suez Eau France dans un délai de 30 jours La Collectivité ou son représentant pourra contrôler à tout moment le fonctionnement des dispositifs d'assainissement.

Le service Eau et Assainissement

ANNEXE



Autorisations Urbanisme-Pyrenees&Landes

Mairie de ARBONNE
Le Bourg
64210 ARBONNE

Téléphone : 09.69.32.18.99
Télécopie :
Courriel : cuau-pyl@enedis.fr
Interlocuteur : AMANE Majda

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

BAYONNE, le 02/01/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0640352500037 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 1, chemin de Mununienia
64210 ARBONNE
Référence cadastrale : Section BS , Parcelle n° 0083
Section BS , Parcelle n° 0057
Nom du demandeur : ONDARE INVEST

Compte tenu des informations reçues concernant ce projet et sans précision particulière de votre part, nous avons considéré que ce projet n'a pas d'impact sur l'alimentation électrique. Par conséquent, aucune intervention n'est nécessaire sur le réseau public de distribution d'électricité.

Cette réponse reste valable sur la base des hypothèses précédentes pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme..

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Majda AMANE
Votre conseiller