

Arrêté municipal n° 2026 – URBDP - 031

Demande déposée le 20/03/2026 Complétée le : 07/05/2026	
Demande affichée le	
Par :	CHIPY Alain
Demeurant à :	3bis Avenue François MAURIAC 64200 BIARRITZ
Pour :	Création de deux terrains à bâtir avec une construction d'une maison sur chaque terrain. Les constructions seront destinées à l'habitation.
Sur un terrain sis :	9 Chemin d'Harimeia
Références cadastrales :	AM 0114
Superficie du terrain (m ²) :	1362
Nombre de lots :	2
Surface aménagée (m ²) :	1362

N° DP 64 035 2600024

Destination : Habitation

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 UC,
Vu l'avis favorable de l'ENEDIS en date du 1 juin 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 avril 2026,

ARRETE

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

Article 2 : Prescriptions services

• **Enedis**

L'étude est basée sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 2 X 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite deux branchements 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**

L'accès aux lots sera créé sur le chemin d'Harimeia.

L'accès au lot A se fera via une servitude de passage sur le lot B via le nouvel accès.

Une attention particulière sera portée sur l'implantation des clôtures et sur les aménagements de l'accès au droit du chêne.

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**

Le lot B sera raccordé sur le réseau public d'eau potable situé Chemin Harimeia via une servitude de passage sur la parcelle AM 114 (lot A), sous réserve de l'autorisation du ou des propriétaires de cette parcelle privée.

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

- **Eaux usées**

Les eaux usées du projet seront raccordées sur le réseau public eaux usées situé Chemin Harimeia, via une servitude de passage sur la parcelle AM 114 (lot B), sous réserve de l'autorisation du ou des propriétaires de cette parcelle privée, et via une boîte de branchement implantée en limite de propriété.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales du projet seront rejetées vers le cours d'eau existant en bordure de la parcelle AM 111, via une servitude de passage sur la parcelle AM 113, AM 111 ou AM 112, sous réserve de l'autorisation du ou des propriétaires de cette parcelle privée, et via une boîte de branchement implantée en limite de propriété.

Un ouvrage de gestion des eaux pluviales conforme aux règles en vigueur sera mis en place sur chacun des lots.

- **Servitude**

La parcelle AM 114 du projet est traversée par une canalisation publique d'assainissement, comme identifiée sur le plan annexé. Il conviendra de régulariser cette situation par la signature d'une convention de droit réel relative à cette canalisation 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.

Pour permettre son entretien, il conviendra de réserver le long de la canalisation une emprise de terrain, facilement accessible pour engins d'entretien et travaux, de 1,5 m de part et d'autre du nu extérieur de la canalisation.

Les éventuels surplombs de bâtiment au-dessus de la bande de servitude précitée devront permettre l'accès d'une pelle mécanique, soit 4 mètres de hauteur dégagée.

Pendant toute la durée des travaux, le pétitionnaire prendra toutes les mesures nécessaires pour préserver la canalisation identifiée.

Article 3 : 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 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 01/06/2026

Le Maire,



Guillaume FOURQUET

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

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.

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 en 3 exemplaires une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration cerfa n°13407 est disponible à la mairie ou sur le site Internet urbanisme du gouvernement)

- 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.

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.

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.

Conformément aux articles R424-21 et R424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

DROITS 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.

OBLIGATION DU BENEFICIAIRE DE L'AUTORISATION : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du code des assurances
