

Arrêté municipal n° 2024 -

Demande déposée le 25/01/2024 Complétée le : 15/02/2024	
Par :	DAUJAT HUGO
Demeurant à :	
Pour :	Construction d'une maison individuelle
Sur un terrain sis :	Lot n°3 Lotissement MARTINTO
Références cadastrales :	A 1470, A 1476

N° PC 64 289 24B0003

Destination : Habitation

LE MAIRE,

Vu la demande de permis de construire susmentionnée,
Vu le code du Patrimoine, notamment ses articles L. 632-1 et L. 632-2,
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 Intercommunal approuvé en date du 22/02/2020, modifié en date du 21/05/2022,
Vu le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) Labourd-Est prescrit par délibération en date du 09 décembre 2023,
Vu le Permis d'aménager PA 064 289 21B0001 accordée 28/03/2024,
Vu le règlement de la zone 1AUbc,

Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24 mars 2024,
Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 12 février 2024,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de Secteur 4 CAPB Eau et Assainissement (Hasparren-Bidache) en date du 28 février 2024,

Considérant l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24 mars 2024,

Considérant que « le projet envisagé », est « de par sa volumétrie imposante, non insérée dans la pente naturelle du terrain »,

Considérant que le projet « ne s'intègre pas dans le paysage environnant et serait de nature à porter atteinte au site patrimonial remarquable de La Bastide-Clairence »,

Considérant que le projet ne peut être accepté en l'état,

Considérant que le projet n'oriente pas sur la voie de circulation une façade principale,

Considérant que la façade orientée sur la voie de circulation ne dispose pas de porte d'entrée et n'est percée que deux baies fixes sur l'angle gauche du rez-de-chaussée,

Considérant que l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme précise que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Considérant que le projet en l'état porte atteinte à l'intérêt des lieux en ce que l'architecture traditionnelle locale met en avant la façade sur rue comme une façade principale, le plus souvent agrémenté de la porte d'entrée et disposant d'une façade ornée d'ouvertures nombreuses, rythmées et alignées les unes par rapport aux autres,

Considérant que le projet ne peut être autorisé en l'état,

Considérant que le projet prévoit deux façades ne disposant que de très peu d'ouvertures, notamment l'une d'entre elles orientée vers la voie de circulation et les espaces communs,

Considérant que le projet prévoit des avants toits étroits et non proportionnés par rapport au volume bâti,

Considérant que les ouvertures de l'étage de la façade Sud Est ne sont pas alignées avec celles du rez-de-chaussée,

Considérant que le projet ne respecte pas les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la commune de La Bastide Clairence,

Considérant que l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme précise que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Considérant que le projet en l'état porte atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants,

Considérant que le projet ne peut être accepté en l'état,

Considérant que le projet prévoit une ouverture de dimensions 140x105 sur la façade Sud-Est,

Considérant que l'ouverture est de format plus haut que large,

Considérant que l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prévoit que « Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, doivent être plus hautes que larges. »

Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article 2.2 du PLU,

Considérant que le projet ne peut être autorisé en l'état,

ARRETE

Article unique : La demande de permis de construire susvisée est **REFUSÉE** pour les motifs mentionnés ci-dessus.

Note complémentaire :

L'Architecte des Bâtiments de France émet des recommandations ou observations éventuelles concernant un nouveau projet : « Un nouveau projet en proposant une meilleure insertion dans l'environnement existant sera étudié :

- Intégrer le volume bâti à la pente naturelle, limiter déblais et remblais au strict nécessaire.
- Réduire sa volumétrie trop imposante en créant un premier niveau semi enterré.
- Clôturer toute la parcelle de haie vive, d'aspect champêtre, constituée d'essences locales et mélangées, les haies pourront être doublées d'un grillage souple.
- Un portail pourra être implanté en continuité de la clôture (proscrire toute implantation en retrait) et réalisé en bois, de modèle simple. »

LA BASTIDE CLAIRENCE, le 02 avril 2024

Le Maire,

François DAGORRET,



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.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du 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).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.