

**COMMUNE
DE LA BASTIDE
CLAIRENCE**

**DECISION DE NON-OPPOSITION A UNE
DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Arrêté municipal n° 2025 -

Demande déposée le 07/10/2025

Demande affichée le 09/10/2025

N° DP 64 289 2500039

Par : **SALLABERRY Bertrand**

Demeurant à : **Chemin d'Ithorrotch Quartier Gibraltar
64120 SAINT-PALAIS**

Pour : **Lotissement
Détachement d'un terrain à bâtir pour construction
d'une maison d'habitation**

Sur un terrain sis : **49 chemin des Cloutiers Pessarou**

Références cadastrales : **D 0780, D 0859**

Superficie du terrain
(m²) : **1962 m²**

Nombre de lots : **1**

Surface aménagée : **1962 m²**

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 Intercommunal approuvé en date du 22/02/2020, modifié les 21/05/2022 et 15/06/2024,

Vu le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) Labourd-Est prescrit par délibération en date du 09 décembre 2023,

Vu le règlement de la zone UD,

Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 29/10/2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, service Eau et Assainissement en date du 13/10/2025,

Vu la demande présentée le **07/10/2025** par **SALLABERRY Bertrand**,

Vu le refus obtenu le 14/10/2025,

Vu l'article L. 424-5 du Code de l'Urbanisme

Vu les articles L. 122-1 et L 211-2 du Code des relations entre le public et l'administration,

Considérant l'article L424-5 du Code de l'Urbanisme qui précise que : « La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions, »

Considérant que la déclaration préalable de Monsieur SALLABERRY Bertrand a été refusée sur le motif que le projet ne consistait pas en un détachement de terrain à bâtir,

Considérant que le projet consiste bien en un détachement d'un terrain à bâtir conformément aux éléments apportés par le pétitionnaire,

Considérant que la décision d'opposition à déclaration préalable a été retirée par l'arrêté en date du 12/12/2025,

ARRETE

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

Article 2 : Electricité :

Extrait de l'avis : « Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 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 un branchement.

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...). »

Article 3 : Eau et Assainissement Collectif :

- Eau potable : Extrait de l'avis : « Le projet est à équiper d'un branchement (au frais du demandeur). Merci de prendre contact avec le service au : 05.59.29.17.72 ou regie-eau-secteur4@communaute-paysbasque.fr pour l'élaboration du devis.

Attention : Le branchement sera placé en limite domaine public/privé en haut du chemin d'accès au niveau de la parcelle D823. »

- Eaux usées : Extrait de l'avis : « Le projet d'urbanisme présenté sur cette parcelle reçoit un AVIS FAVORABLE sous réserves de :
 - L'équipement de la parcelle par une boîte de branchement individuelles (un devis est à solliciter auprès du service).
 - Interdiction de construire sur une bande de 1.5 m de part et d'autre de la canalisation publique.
 - Compte tenu de la topographie du terrain, l'habitation devra se raccorder avec une pompe de relevage individuelle (à la charge du pétitionnaire).Projet soumis au paiement de la redevance Participation Financière à l'Assainissement Collectif. »

- Eaux pluviales : Extrait de l'avis : « Les eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau de collecte des eaux usées. Elles devront être gérées sur la parcelle sans gêner les fonds inférieurs conformément aux prescriptions du PLUi. »

Article 4 : La servitude de passage mentionnée comme existante devra faire partie des pièces du dossier lors du dépôt du Permis de Construire.

Article 5 : Le fond de la parcelle D 780 se situe dans l'emprise de l'Atlas des Zones Inondables. Lors du dépôt du permis de construire les plans devront faire apparaître la zone inondable. Et la construction devra être surélevée par rapport à la hauteur des plus hautes eaux connues et adaptée au regard de ce risque.

Article 6 : Il est rappelé que l'obtention d'une autorisation de diviser en vue de construire cristallise sauf exceptions, les droits à bâtir pour une période de 5 ans à compter de la date de délivrance de la décision de non-opposition à déclaration préalable (article L442-14 du Code de l'Urbanisme).

LA BASTIDE CLAIRENCE, le 12/12/2025

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

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
