

**Demande déposée le 21/01/2025**

**N° PC 64 289 2500002**

Par : **MOLINA Régis**

Demeurant à : **Hameau Plenzea - Bât B - Appt 14  
64210 BIDART**

Pour : **Construction d'une maison individuelle**

Sur un terrain sis : **Lotissement Martinto - Lot n°4**

Références cadastrales : **A 1473, A 1487**

**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 les 21/05/2022 et 15/06/2024,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire Labourd-Est prescrit par délibération en date du 09 décembre 2023,  
Vu le règlement de la zone 1AUbc,  
Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17 avril 2025,  
Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 12 février 2025,  
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, service eau et assainissement en date du 14 février 2025,

**Considérant** l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France,

**Considérant** l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme qui 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 envisagé, non inséré dans la pente naturelle du terrain, 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 les déblais et remblais sont trop importants,

**Considérant** que le projet doit être refusé,

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle de plain-pied,

**Considérant** que l'article 1.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal précise que : « Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à Hmax = 1 mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente. »

**Considérant** que le projet prévoit des remblais – déblais au plus défavorables de 2,21 mètres de hauteur,

**Considérant** que ces mouvements de terrains ne respectent pas cet article,

**Considérant** que la section 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui 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 ne s'adapte pas à la forte pente (en moyenne de 22%) du terrain naturel,

**Considérant** que le projet de construction d'une maison de plein pied n'est pas adapté à un terrain avec une pente aussi importante,

**Considérant** que cela concourt à la création d'affouillement et d'exhaussement très important et à une mauvaise insertion du projet dans son environnement,

## ARRETE

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

LA BASTIDE CLAIRENCE, le 18/04/2025

Le Maire,

François DAGORRET,



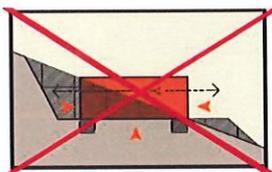
### Notes complémentaires :

Extrait des observations de l'Architecte des Bâtiments de France : « Un nouveau projet proposant une meilleure intégration dans l'environnement existant sera étudié :

Le volume bâti sera inséré dans la pente naturelle du terrain en limitant les déblais et remblais au strict nécessaire. »

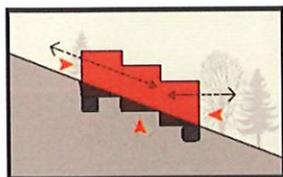
Il semble que la pente du terrain sur la coupe soit sous-évaluée.

La solution d'implantation choisie accompagne la construction d'une maison non conçue pour un terrain pentu. Elle déforme le terrain et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage.

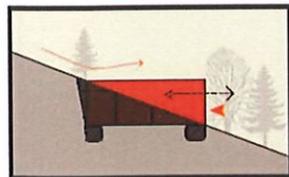


Dans le cas des secteurs à forte pente, les deux systèmes constructifs à envisager pour insérer le plus « légèrement » possible les constructions dans le site sont:

- en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison

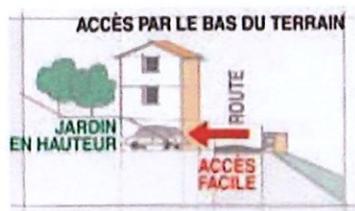


- encastré, voire semi-enterré :



**Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante.**

Le projet pourra être prévu sur deux niveaux. Illustrations :



**Pente forte**



La construction dans une pente impose toujours un terrassement, mais celui-ci sera plus ou moins important suivant l'attitude choisie. **La conception de la maison peut transformer la contrainte de la pente en atout (notamment en profitant de la vue même si elle est orientée au Nord).**



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.