

**COMMUNE
DE LA BASTIDE
CLAIRENCE**

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
UNE MAISON INDIVIDUELLE OU SES ANNEXES
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Arrêté municipal n° 2025 - 098

Demande déposée le 19/06/2025

Demande affichée le 19/06/2025

N° PC 64 289 2500013

Par : MILLORY ALBERIC

**Demeurant à : 3 RUE DULER
64200 BIARRITZ**

Pour : CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION

Sur un terrain sis : 120 impasse de Hauret Lotissement Hauret

Références cadastrales : D 0952, D 0063p

Destination : Habitation

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 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 1AUc, A,

Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 16 juillet 2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque en date du 26 juin 2025,

Considérant que le projet consiste en la création d'une maison individuelle,

Considérant que la construction projetée est constituée d'une toiture en forme de croix,

Considérant que la construction prévoit une toiture complexe avec de nombreux pans,

Considérant que l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal précise que : « Les toitures sont à deux pans, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe. »

Considérant que la toiture projetée ne respecte pas la typologie architecturale traditionnelle,

Considérant que cette toiture vient porter atteinte au caractère des lieux avoisinants,

Considérant que la toiture n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Considérant que le projet doit être refusé,

Considérant que l'ouverture située en façade NORD est plus large que haute,

Considérant qu'elle est de dimension 4,47 mètres de large par 1,24 mètres de haut,

Considérant que l'architecture basque est traditionnellement composée d'ouverture plus hautes que larges,

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

Considérant que l'ouverture est plus large que haute,

Considérant que l'ouverture n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Considérant que le projet doit être refusé,

Considérant que le projet prévoit également une baie plus large que haute en façade SUD,
Considérant que la baie est de dimension 4,39 mètres de large par 2,25 mètres de haut,
Considérant que l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal précise que : « Un maximum de 1 porte fenêtre plus large que haute par logement est autorisé [...] ; la largeur maximale autorisée est de 3 mètres, »
Considérant que la baie a une largeur de 4,39 mètres,
Considérant que la baie projetée n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
Considérant que le projet doit être refusé,

Considérant que le projet comprend des volets à persiennes coulissants,
Considérant que l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal précise que : « Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m², »
Considérant que le volet battant est le seul type de volet admis,
Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
Considérant que le projet doit être refusé,

Considérant que les châssis de menuiseries du projet seront verts RAL 6005,
Considérant que l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal précise que : « Les volets et menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes : [...] Châssis : blanc ou gris clair, »
Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article susvisé,
Considérant que le projet doit être refusé,

ARRETE

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

Note complémentaire :

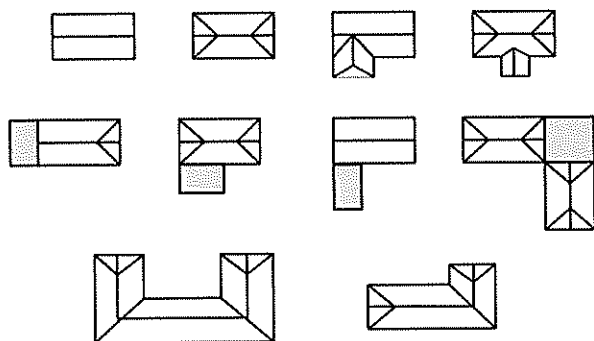
Voici des indications afin de préparer le dépôt d'un nouveau projet :

- Veuillez simplifier la toiture en vous inspirant des volumes ci-dessous :

VOLUMÉTRIES

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Pays Basque.

En zone Abr, les volumes en U sont interdits.

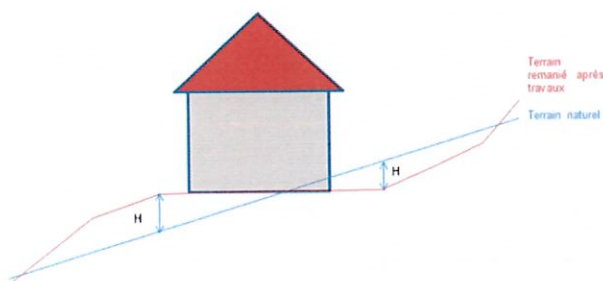


Exemples de volumes simples

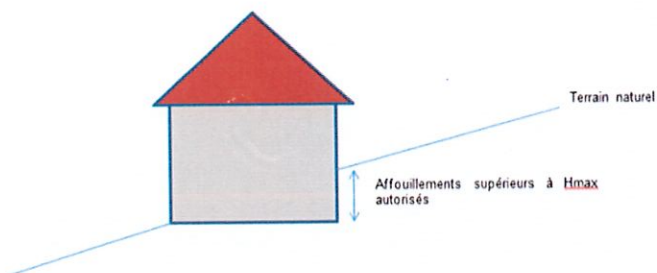
- Veuillez fournir les pièces suivantes :
 - PCMI13 : L'attestation d'un contrôleur technique (concernant le respect des règles parasismiques et paracycloniques).
 - PCMI 14-1 : la RE2020,
 - PCMI9 : Le certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot,

- PCMI 10 : Le certificat attestant de l'achèvement des équipements desservant le lot (le certificat de non-opposition à DAACT).
- Veuillez fournir un plan de masse faisant apparaître la totalité de la parcelle et les zone non aedificandi conformément au plan de composition du lotissement. Veuillez également indiquer les distances entre la construction et les limites séparatives.
- Veuillez revoir le plan des façades : vous ne devez pas faire apparaître le terrain, le but est d'apprécier les façades et les ouvertures.
- Veuillez revoir la coupe en indiquant la hauteur des déblais / remblais conformément à l'article 1.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui précise que : « **Affouillements et exhaussements des sols pour les bâtiments d'habitation et annexes à l'habitation en zone A** :
Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation qui, pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, ne doivent pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à $H_{max} = 1$ mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente. »

Affouillements et exhaussements interdits si $H > H_{max}$ pour les terrains remaniés :



Affouillements autorisés dans le cadre de fondations :



Veuillez également matérialiser le terrain naturel et le terrain fini.

LA BASTIDE CLAIRENCE, le 18/07/2025

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

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.