

**COMMUNE  
DE LA BASTIDE  
CLAIRENCE**

**DECISION D'OPPOSITION A UNE DECLARATION  
PREALABLE**

PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté municipal n° 2025 -

**Demande déposée le 27/10/2025**

**Demande affichée le 27/10/2025**

**N° DP 64 289 2500041**

Par : **SCI MACAXAI**

Demeurant à : **2 RUE DES POUTIROUX  
31000 TOULOUSE**

Représenté par : **NANCY Damien**

- Pour :
1. **Changement de destination (habitation en commerce et activité de service sous destination autres hébergements touristiques)**
  2. **Modifications de façades (mise en place de garde-corps sur un escalier, pose d'une nouvelle menuiserie, création d'une verrière)**
  3. **Mise en place d'un dispositif de défense incendie**
  4. **Pose d'une tente (dimensions sont inconnues)**
  5. **Création de 41 places de parking**

Sur un terrain sis : **1820 ROUTE DE HASPARREN**

Références cadastrales : **F 0567**

**Destination : Habitation vers  
commerce et activités de  
service**

**LE MAIRE,**

Vu la déclaration préalable susmentionnée,

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 A,

Vu l'avis défavorable de la Communauté d'Agglomération Pays Basque service eau et assainissement en date du 21 mars 2025,

**Considérant** que le projet doit être requalifié au vu des pièces du dossier,

**Considérant** qu'il s'agit d'une demande de déclaration préalable concernant un changement de destination habitation vers la destination commerce et activité de service sous destination autres hébergements touristiques,

**Considérant** l'article 1.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui précise que : « Toute construction qui n'est pas autorisée dans les paragraphes ci-après. »

**Considérant** que la sous-destination autres hébergements touristiques n'est pas autorisée,

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

**Considérant** que le projet prévoit la création d'un parking en zone A,

**Considérant** l'article 1.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui précise que : « Toute construction qui n'est pas autorisée dans les paragraphes ci-après. »

**Considérant** que la sous-destination autres hébergements touristiques n'est pas autorisée,

**Considérant** que les équipements nécessaires à cette sous-destination ne sont pas autorisés,

**Considérant** que la réalisation d'un parking de 41 places n'est pas autorisée,

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

**Considérant** que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,

**Considérant** qu'en l'état actuel de nos connaissances, le bâtiment existant, située en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ne dispose d'aucun dispositif de défense incendie,

**Considérant**, en référence aux éléments fournis dans le dossier, qu'il n'est pas possible de répondre sur la faisabilité du projet au regard de la législation sur les Etablissements Recevant du Public (ERP) s'agissant notamment de l'accessibilité des personnes en situation de handicap et du respect des règles de sécurité en matière de défense incendie,

**Considérant** l'article R111-2 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 s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

**Considérant** le contrôle de fonctionnement réalisé par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif en date du 21 mars 2025,

**Considérant** que l'installation est prévue pour 30 équivalents habitants,

**Considérant** que l'installation prévoit un rejet dans un fossé départemental,

**Considérant** l'installation dépasse le maximum autorisé de 20 équivalents habitants,

**Considérant** que l'installation doit prévoir un rejet dans un cours d'eau permanent,

**Considérant** que l'installation est non conforme à la réglementation,

**Considérant** qu'il est fait mention d'une microstation pour usage non-permanent,

**Considérant** que cela compromet le bon fonctionnement de la microstation,

**Considérant** que cela accroît la non-conformité,

**Considérant** qu'il ne peut être garanti que le projet ne portera pas atteinte à la salubrité publique,

**Considérant** que le projet doit être refusé au titre de la salubrité publique.

## ARRETE

**Article unique** : Il est fait **OPPOSITION** au projet décrit dans la déclaration préalable susvisée.

LA BASTIDE CLAIRENCE, le 19/11/2025

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.