

**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° 2026 -

**Demande déposée le 13/11/2025**

**Demande affichée le 14/11/2025**

**N° PC 64 289 2500022**

Par : **QUIMPER SYLVAIN et IDIEDER SABRINA**

Demeurant à : **14 IMPASSE HIRVAK  
64240 HASPARREN**

Pour : **construction d'une maison individuelle à usage  
d'habitation principale constituée d'un corps en rez de  
chaussée**

Sur un terrain sis : **195 CHEMIN DE GARTINTO LOTISSEMENT  
MARTINTO - LOT8**

Références cadastrales : **A 1481**

**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 1AUbc,

Vu l'avis favorable de l'ENEDIS en date du 5 décembre 2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, service eau et assainissement en date du 26 novembre 2025,

Vu la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 06 février 2026,

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

**Considérant** que le projet s'implante sur le lot 8 du lotissement MARTINTO,

**Considérant** l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui précise que : « Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux. »

**Considérant** qu'au vu des pièces fournies, l'implantation d'un plain-pied nécessite d'adapter la pente à la construction,

**Considérant** que le projet ne respecte pas la topographie existante en créant une terrasse Nord et une terrasse Sud,

**Considérant** que le projet ne démontre pas en quoi il prend en compte la topographie existante,

**Considérant** que le talus mentionné sur le plan de masse pour créer une terrasse sud devant la porte-fenêtre se situe à 4m de la façade du bâtiment,

**Considérant** que le projet entraîne des déblais-remblais importants,

**Considérant** que le projet présenté à travers la coupe ou bien les plans de façades (notamment Sud-Ouest et Nord-Ouest) ne démontre pas l'adaptation du projet au terrain naturel,

**Considérant** que le projet présenté ne permet pas de vérifier l'impact de ce talus,

**Considérant** que le projet prévoit la construction d'une maison de plein pied avec un faîtage Est-Ouest,

**Considérant** que l'orientation du faîtage choisie aurait dû privilégier des terrasses latérales (Est et Ouest) afin de permettre une meilleure adaptation,

## ARRETE

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

**Note complémentaire :**

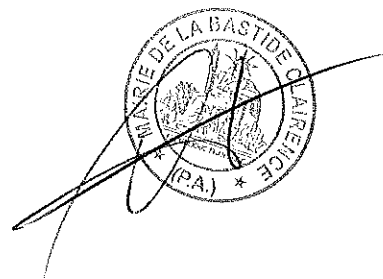
Il semble que la pente du terrain naturel soit sous-estimée sur les plans fournis. De plus, les aménagements prévus sur le plan de masse pour libérer une terrasse au Sud ne sont pas pris en compte sur le plan de coupe et de façades.

Cette analyse fine est indispensable à réaliser pour le prochain permis qui sera déposé. Le projet ne reflète pas la réalité des déblais-remblais qui seront nécessaires. La construction sur un terrain pentu nécessite un diagnostic précis de l'impact du projet.

LA BASTIDE CLAIRENCE, le 12/02/2026

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. 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.

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.