

**COMMUNE
DE LA BASTIDE
CLAIRENCE**

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

PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté municipal n° 2026 -

Demande déposée le 22/06/2026

Demande affichée le 22/06/2026

N° DP 64 289 2600038

Par : **LISSART SEBASTIEN**

Demeurant à : **595 CHEMIN DE MARION
64240 LA BASTIDE CLAIRENCE**

Pour : **CREATION DE DEUX LOGEMENTS DANS UNE
ANNEXE A L'HABITATION**

Sur un terrain sis : **291 chemin de marion**

Références cadastrales : **A 1503, A 1500, A 110p, A 0107, A 0112, A 0113**

Destination : Habitation

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 Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) approuvé par délibération en date du 6 décembre 2025,

Vu le règlement de la zone A, Nce,
Vu la consultation de l'ENEDIS en date du 22 juin 2026,
Vu la demande de compléments de la Communauté d'Agglomération Pays basque - service eau et assainissement en date du 1 juillet 2026,
Vu l'avis défavorable de la Communauté d'Agglomération Pays basque - service eau et assainissement en date du 1 juillet 2026,

Considérant que le projet consiste en la réalisation de deux logements avec un changement de destination de bâtiments agricoles vers de l'habitation ;

Considérant que le projet prévoit des travaux modifiant la structure porteuse et/ou les façades du bâtiment accompagnant un changement de destination ;

Considérant l'article R.421-14 c) du Code de l'Urbanisme qui précise que : « Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; »

Considérant qu'un tel projet relève du champ d'application du permis de construire et non de celui de la déclaration préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ;

Considérant les articles L.431-1 et R.431-2 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet développe une surface de plancher de 180 m² ;

Considérant qu'en conséquence, le projet, soumis à permis de construire, doit être établi par un architecte dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet porte sur la création de deux logements d'habitation avec un cheminement d'accès et un parking ;

Considérant que le projet s'apparente à un changement de destination d'une partie d'un bâtiment agricole en habitation ;

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

Considérant que l'article 1.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui précise que : « Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Considérant que le bâtiment concerné n'est pas identifié au Plan Local d'Urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

Considérant que le projet doit être refusé,

Considérant que l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme dispose 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, »

Considèrent que le projet comprend la création de deux logements supplémentaires,

Considérant qu'aucun document dans le dossier permet d'apprécier la conformité du dispositif d'Assainissement Non Collectif,

Considérant que le dossier ne comprend pas de l'attestation de conformité de la filière d'Assainissement Non Collectif validé par le représentant du Service Public de l'Assainissement Non Collectif ;

Considérant qu'il ne peut être assuré que le projet ne viendra pas porter atteinte à la salubrité publique,

Considérant que le projet doit être refusé ;

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 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 bâtiment concerné constitue un ancien bâtiment agricole,

Considérant que le projet doit prendre en compte les ouvertures déjà existantes,

Considérant que c'est au projet de s'adapter aux ouvertures présentes afin de conserver l'histoire agricole du bâtiment,

Considérant que ses caractéristiques architecturales reposent notamment sur la simplicité de ses volumes, l'ordonnancement de ses façades, les proportions verticales et limitées de ses ouvertures ainsi que la présence de grandes ouvertures caractéristiques des anciennes portes de grange ;

Considérant que le projet prévoit la création et la modification d'ouvertures dont les dimensions, les proportions et la composition sont étrangères aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant ;

Considérant que le projet prévoit également la suppression du pont en pierre situé sur la façade sud,

Considérant que cet élément est caractéristique et participe à l'identité de cette ancienne construction agricole ;

Considérant que le projet prévoit en façade nord-ouest, la création deux entrées principales sous un porche semi-fermé,

Considérant que ce type d'entrée présente les caractéristiques d'une habitation pavillonnaire et font disparaître l'identité du bâtiment ;

Considérant, dès lors, qu'en application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet est de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au paysage bâti traditionnel.

Considérant que le projet doit être refusé ;

ARRÊTE

Article unique : Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable susvisée.

LA BASTIDE CLAIRENCE, le 17/07/2026

Le Maire,

Frédéric DUCAZEAU,



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.