

**COMMUNE
D'AYHERRE**

**DECISION DE NON-OPPOSITION A UNE
DECLARATION PREALABLE**

DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté municipal n° 2025 - 24

Demande déposée le 03/04/2025

Demande affichée le 03/04/2025

N° DP 64 086 2500008

Par : DUGUINE Gérard

**Demeurant à : 34 allée des grives
64990 Mouguerre**

**Pour : Lotissement
Détachement d'un lot de terrain à bâtir d'environ
1570m²**

Sur un terrain sis : 293 Estekateko bidea

Références cadastrales : B 0450, B 1235

Superficie du terrain (m²) : 5077 m²

Nombre de lots : 1

Surface aménagée : 1570 m²

Destination : Habitation

LE MAIRE,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,

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 le 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 UB,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11 avril 2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de S4 - Communauté d'Agglomération Pays basque - service eau et assainissement en date du 29 avril 2025,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 2 mai 2025,

ARRETE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition au projet décrit dans la déclaration préalable susvisée, sous réserve des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Electricité : Le dossier a été instruit pour une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé. Le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

Article 3 : Eaux et assainissement : les prescriptions émises dans les avis ci-joint devront être strictement respectées.

- Eaux potable : Le terrain est à équiper d'un branchement (à la charge du pétitionnaire).
- Assainissement : Le projet d'urbanisme présenté sur cette parcelle reçoit un AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES de l'équipement de la parcelle par une boîte de branchement supplémentaire (au frais du pétitionnaire – la boîte sera positionnée en limite domaine public/domaine privé).
Il faudrait établir une servitude de passage privée pour le réseau de collecte des eaux usées desservant l'habitation de la parcelle B1236 ou prévoir son dévoiement. Pour l'habitation existante de la parcelle B 450, la canalisation privée de collecte des eaux usées passe dans l'emprise du futur détachement, il faudrait donc prévoir une servitude de passage privée pour ce réseau de collecte ou prévoir son dévoiement.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau de collecte des eaux usées. Elles devront être gérées sur la parcelle conformément aux prescriptions du PLUi Pays de Hasparren.

Article 4 : PRESCRIPTIONS/RECOMMANDATIONS ARCHITECTES DES BÂTIMENTS DE France

Les recommandations ci-après concernant le projet à venir sur le lot devront être transmises au futur acquéreur :

- le projet devra tenir compte des arbres de haut jet à maintenir impérativement,
- les clôtures anciennes et paysagères actuelles seront maintenues,
- les clôtures nouvelles seront paysagères et composées d'un simple grillage à mouton éventuellement doublé d'une haie d'essences locales variées,
- l'accès sera réalisés en suivant au plus près les courbes du terrain naturel pour limiter les hauts talus ou les enrochements,
- la largeur des accès ne dépassera pas 3,50m, le portail sera implanté dans le prolongement de la clôture sans retrait,
- opter pour un sol drainant pour les cheminements et la zone de stationnement.
- le volume de construction doit être adapté à la topographie du terrain ainsi que les aménagements extérieurs (voie, stationnement...),
- exclure les talus à forte pente et les soutènements ou enrochements de grosses pierres, à fort impact,
- le modelage du terrain après travaux devra être réalisé avec des pentes douces en tous sens afin de retrouver le niveau du terrain naturel en limite parcellaire ,
- simplifier le volume de la construction : dégager un volume principal, rectangulaire avec faîtage dans le sens de la plus grande longueur,
- compte tenu du profil du terrain accidenté, opter pour un volume à plusieurs niveaux,
- les baies vitrées devront être sous auvent si visibles depuis l'espace public et associées à la pièce de vie principale,
- affirmer la proportion verticale des ouvertures et limiter à 5 le nombre de type différents.

Article 5 : L'obtention d'une autorisation de diviser en vue de construire cristallise les droits à bâtir pour une période de 5 ans, à compter de la date de délivrance de l'autorisation (article L 442-14 du Code de l'Urbanisme). Toutefois la décision devient caduque si son exécution comprenant l'arpentage et la mutation du lot n'a pas eu lieu dans un délai de trois ans à compter de sa notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. (Article R 424-18 du Code de l'Urbanisme).

AYHERRE, le 13/05/2025

Le Maire,



Arño GASTAMBIDE

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de 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).

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire.

Le bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire en 3 exemplaires une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration cerfa n°13407 est disponible à la mairie ou sur le site Internet urbanisme du gouvernement)

- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention, l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de 3 mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

DURÉE DE VALIDITÉ : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et au décret 2016-6 du 05/01/2016, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R424-21 et R424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

DROITS DES TIERS : L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

OBLIGATION DU BENEFICIAIRE DE L'AUTORISATION : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du code des assurances
