



**ARRETE DE NON OPPOSITION A UNE DÉCLARATION  
PRÉALABLE  
DELIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 20/07/2021		N° DP06412221B0522
Par : Demeurant à :	M. KAGAN NICOLAS 3 IMPASSE DES JONQUILLES 40200 TARNOS	Surface de plancher créée: 34 m <sup>2</sup> Nb de logements créés : 0
Pour :	Aménagement d'un garage en surface habitable - isolation combles - Fermeture d'un auvent pour abriter un garage et un local technique (5m2) -Création d'une piscine (24M2), d'une pergola et d'une terrasse en bois	Destination : Habitation
Sur un terrain sis à : Parcelle(s) :	34 RUE DE MOURISCOT CA0027 CA 0027	

LE MAIRE DE BIARRITZ,

Vu la Déclaration Préalable susvisée, dont l'avis de dépôt a été affiché en Mairie le 03/08/2021;  
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 approuvé le 22 décembre 2003, modifié le 1er octobre 2004, le 7 avril 2005, le 3 novembre 2006, le 3 octobre 2008, le 23 avril 2010, le 4 novembre 2011, le 29 juin 2012, le 19 juillet 2013, le 17 décembre 2014, le 9 novembre 2015, le 23 septembre 2017, 15 décembre 2018 et le 20 juillet 2019;  
Vu les révisions simplifiées du Plan Local d'Urbanisme n°1, n°2 approuvées le 16/11/2007 et n°3 le 13/02/2009,

et notamment le règlement de la zone **UDa**;

Vu le Code du Patrimoine et notamment les articles L.632-1 et L.632-2;  
Vu le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 12/02/2020 par la création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), conformément à la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine promulguée le 7 juillet 2016;  
Vu le règlement de l'AVAP;

Vu l'avis FAVORABLE du service Assainissement de la CAPB compétente en la matière (Communauté d'Agglomération Pays Basque) en date du 30/07/2021;  
Vu l'avis FAVORABLE du service Architecte des Bâtiments de France en date du 30/08/2021;

**ARRÊTE**

**Article 1 :** Il n'est pas fait opposition au projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions émises aux articles suivants.

**Article 2 :** PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE DE PRÉSERVATION ÉCOLOGIQUE , conformément à l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme:

- Dans le cadre du réaménagement du jardin avec la piscine et pour compenser l'abattage du petit arbres et l'arrachage de la haie, deux largerstroemias indica et une dizaine d'arbustes seront plantés. Le bien est grevé d'une servitude d'espace vert protégé.

## POUR INFORMATION

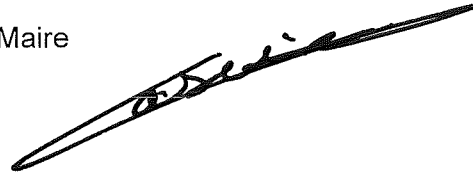
La présente autorisation est soumise à la fiscalité de l'urbanisme qui sera notifiée ultérieurement.

## DISPOSITIONS GENERALES

Toutes dégradations sur le Domaine Public occasionnées lors de l'exécution des travaux, seront à la charge du pétitionnaire.

BIARRITZ, le 31/08/2021

P/Le Maire



**Maud CASCINO**

Adjointe déléguée à l'Urbanisme

*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 - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme. Elle devient exécutoire : En cas de permis explicite, à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au Préfet ; En cas de permis tacite, à compter de la date à laquelle il est acquis.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif de PAU d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Cette saisine peut être réalisée par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), ou par envoi papier de la requête, ou encore par le dépôt sur place au tribunal. 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 pour les permis délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**AFFICHAGE** : Mention de la Déclaration Préalable doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification ou dès la date à laquelle la décision de non-opposition tacite est acquise et pendant toute la durée du chantier. En outre, cet affichage mentionne l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'art. R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire (Cf. Art. R. 424-15 du C.U.). Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

**DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : *obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

**VALIDITE** : Lorsque la Déclaration Préalable porte sur une opération comportant des travaux, la décision est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année (Cf. Art. R.424-17 du C.U.). Lorsque la Déclaration Préalable porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas lieu dans le délai de 3 ans défini ci-avant (Cf. Art. R.424-18 du C.U.). Le bénéficiaire peut demander la prorogation de la décision, deux fois pour une durée d'un an, 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité (Cf. Art. R.424-21 et suivants du C.U.).

**DECLARATION PREALABLE**  
**PRESCRIPTIONS ASSAINISSEMENT ET HYDRAULIQUE**

ANNEXÉ A NOTRE  
ARRÊTÉ EN DATE DE CE JOUR  
BIARRITZ, LE

**31 AOUT 2021**

P/O Le Maire.

N/REF : 0973-URBA/2021  
Avis rédigé le : 30/07/2021  
Affaire suivie par : Maïka MINCKE  
Téléphone : 05.59.57.11.99

Dossier : DP 064 122 21B0522  
Demandeur : KAGAN Nicolas  
Parcelles : Section CA parcelle 27 (1 108 m<sup>2</sup>)  
Adresse terrain : 34 rue de Mouriscot à Biarritz  
Objet PC initial : Modifications de façades, transformation d'un garage et création d'une piscine avec plage et d'une pergola

**Avis : FAVORABLE, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :**

**Evacuation des eaux usées :**

Les eaux usées du projet seront raccordées au réseau public eaux usées de la rue de Mouriscot, via le réseau interne eaux usées existant de la propriété

Dans le cas où le raccordement est impossible de façon gravitaire, il devra être mis en place une pompe de relevage. La pompe sera équipée d'une téléalarme avec enregistrement du temps de fonctionnement et d'une alarme visuelle en cas de défaut. L'entretien et la réparation de la pompe de relevage sont à la charge du propriétaire.

**Les eaux de nettoyage des filtres de la piscine seront raccordées sur le réseau interne eaux usées de la propriété.**

Il sera vérifié que les installations d'assainissement de la maison existante sont conformes au règlement d'assainissement de l'Agglomération (téléchargeable sur le site internet de l'Agglomération).

Le constructeur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).

**Evacuation des eaux pluviales :**

La surface imperméabilisée créée dans le cadre du projet est inférieure à 40 m<sup>2</sup>, n'engendrant aucune prescription au titre du zonage d'assainissement pluvial de l'Agglomération.

Les eaux pluviales du projet seront raccordées au réseau public eaux pluviales de la rue de Mouriscot, via le réseau interne eaux pluviales existant de la propriété.

Dans le cas où le raccordement est impossible de façon gravitaire, il devra être mis en place une pompe de relevage. La pompe sera équipée d'une téléalarme avec enregistrement du temps de fonctionnement et d'une alarme visuelle en cas de défaut. L'entretien et la réparation de la pompe de relevage sont à la charge du propriétaire.

**Les eaux de trop-plein et de vidange de la piscine seront raccordées sur le réseau interne eaux pluviales de la propriété.**

Le constructeur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).

#### **Hydraulique :**

Les seuils des rez-de-chaussée, le seuil des rampes d'accès aux parkings en sous-sols et le plan d'aménagement des extérieurs devront être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation par les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées mais également des éventuelles arrivées d'eaux de la voie publique.

Toute construction nouvelle, y compris les rampes d'accès aux parkings en sous-sols, bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé en altitude, au minimum 20 cm au-dessus du niveau des voiries principales.

#### **Espace de pleine terre :**

Avec une surface de pleine terre de 617 m<sup>2</sup>, soit 55% de la parcelle concernée par le projet, le projet respecte le pourcentage de 35% d'espace de pleine terre imposé par le zonage d'assainissement pluvial de l'Agglomération sur la parcelle du projet.

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau de sol sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

#### **Observations :**

Tout raccordement au réseau public doit faire l'objet d'une demande écrite de branchement auprès de l'exploitant :

BAYONNE / BOUCAU	ANGLET / BIARRITZ / BIDART
<u>REGIE CAPB :</u>	<u>SUEZ Eau France :</u>
<u><a href="mailto:tech-assainissement-secteur2@communaute-paysbasque.fr">tech-assainissement- secteur2@communaute-paysbasque.fr</a></u>	<u><a href="http://www.toutsurmoneau.fr/service-client">www.toutsurmoneau.fr/service- client</a></u>
Tel : 05 59 25 37 00	Tel. : 0 977 408 408

#### **Il conviendra d'informer la Collectivité ou son représentant du démarrage du chantier et d'organiser une visite de contrôle des ouvrages d'assainissement en cours de construction.**

La conduite des travaux sera effectuée sous le contrôle de la Collectivité ou de son représentant conformément aux prescriptions du règlement de service.

Si les travaux ne sont pas réalisés dans un délai de 2 ans à compter de la date d'autorisation de raccordement, une nouvelle demande doit être présentée.

Le pétitionnaire sera soumis, si les conditions le justifient, au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par Délibération du Conseil d'Agglomération en date du 29 juin 2012.

Signé électroniquement par : Emmanuel ALZURI

Date de signature : 05/08/2021

Qualité : Conseiller délégué Eau potable - Littoral, trait de côte, GEMAPI et milieux naturels par délégation de Vice-Présidente Economie bleue - Assainissement et eaux pluviales



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Pyrénées-Atlantiques

**Mairie de Biarritz**  
**BP 58**  
**64200 BIARRITZ**

Dossier suivi par : SUKEY PAGOT

Objet : demande de déclaration préalable

A Bayonne, le 30/08/2021

numéro : dp12221b0522

adresse du projet : 34 RUE DE MOURISCOT 64200 BIARRITZ

nature du projet : Rénovation

déposé en mairie le : 20/07/2021

reçu au service le : 28/07/2021

servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable -

demandeur :

M. KAGAN NICOLAS  
3 impasse des Jonquilles  
40200 TARNOS

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

**Après examen de ce projet, l'architecte des Bâtiments de France donne son accord.**

L'architecte des Bâtiments de France

Charlotte POCORULL

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du code de l'urbanisme.

