



## ARRETE D'OPPOSITION A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE DELIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 17/08/2021 :	N° DP06412221B0589
---------------------------------	--------------------

Par :	SARL ILOA	Surface de plancher créée: 13.9 m <sup>2</sup> Nb de logements créés : 0
Demeurant à :	48 QUART RUE LUIS MARIANO 64200 BIARRITZ	
Représenté par :	M. PELAEZ EMMANUEL	Destination : COMMERCE
Pour :	AMÉNAGEMENT D'UNE GUINGUETTE EXTÉRIEURE, D'UN TERRAIN DE PÉTANQUE, D'UN SANITAIRE ET D'UN BAR DANS UN CONTENEUR.	
Sur un terrain sis à :	48 RUE LUIS MARIANO	
Parcelle(s) :	AP0061	

LE MAIRE DE BIARRITZ,

Vu la Déclaration Préalable susvisée, dont l'avis de dépôt a été affiché en Mairie le 23/08/2021;  
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 **UY et ses articles UY 4, UY 11 et UY 12**

Vu l'avis DEFAVORABLE du service Assainissement de la CAPB compétente en la matière (Communauté d'Agglomération Pays Basque) en date du 23/08/2021,

CONSIDERANT l'article UD4 stipulant que les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial de l'Agglomération,

CONSIDERANT QUE le projet ne prévoit aucun ouvrage de gestion des eaux pluviales alors que la surface imperméabilisée créée dans le cadre du projet (bar, terrain de pétanque, sanitaire, terrasse, ... ) est supérieure à 40 m<sup>2</sup>,

CONSIDERANT QU'il conviendra de mettre en œuvre un ouvrage de gestion des eaux pluviales pour compenser l'imperméabilisation créée,

CONSIDERANT QUE l'ouvrage sera implanté sur le plan de masse du projet et le raccordement au réseau public eaux pluviales identifié,

CONSIDERANT QUE sur la partie Nord-Ouest du projet, la parcelle du projet est traversée par une canalisation publique eaux usées Ø200 mm, comme identifiée sur le plan annexé,

CONSIDERANT QU'aucune nouvelle construction ne sera réalisée sur l'emprise de ces réseaux publics ; un recul de 1,5 mètres de part et d'autre du nu extérieur de chaque canalisation devra être maintenu pour en assurer l'entretien, voire le remplacement,

CONSIDERANT QU'il conviendra de revoir l'implantation du sanitaire afin de respecter cette bande de servitude de 1,5 mètres depuis le nu extérieur de la canalisation considérée,

CONSIDERANT QU'il conviendra de régulariser cette situation par la signature d'une convention de servitude de passage avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque, propriétaire de cette canalisation,

CONSIDERANT QUE la surface d'espace de pleine terre du projet sera précisée et identifiée sur un plan,

CONSIDERANT QUE le projet ne respecte pas l'article UY 4,

CONSIDERANT l'article UY11 stipulant que l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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;

CONSIDERANT QUE le projet présente une enceinte en gabion de 2 mètres de haut sur les limites Sud et Ouest, et une palissade bois sur les limites Nord et Est,

CONSIDERANT QUE ces clôtures bunkerisent le projet,

CONSIDERANT QUE le projet aménage une issue de secours donnant sur un dégagement non protégé,

CONSIDERANT QUE ce dégagement donne en outre sur la parcelle privée AP0060 sans qu'aucune convention de servitude ne soit jointe au dossier,

CONSIDERANT QUE cette issue de secours n'est pas acceptable,

CONSIDERANT l'article UY 12 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

CONSIDERANT QUE le projet se situe sur le terrain cadastré AP0061,

CONSIDERANT QUE ce terrain est déclaré, dans le dossier d'accessibilité sécurité AT06412219B0028 accordé le 29/05/2019, comme étant le parking du Bar Le Prohibido situé sur la parcelle AP 0410,

CONSIDERANT QUE dans ces conditions, la parcelle AP 0061 ne peut être réemployée pour la création d'un commerce supplémentaire, à moins de pouvoir justifier des stationnements nécessaires au fonctionnement du Bar le Prohibido (parcelle AP 0410) et des stationnements nécessaires au nouveau commerce envisagé (parcelle AP0061),

CONSIDERANT QUE le projet présenté ne respecte pas l'article UY 12,

CONSIDERANT QUE le projet présenté ne respecte pas le règlement du PLU,

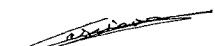
CONSIDERANT QUE dans ces conditions, le projet objet de la demande susvisée ne peut être autorisé,

## ARRÊTE

**Article Unique:** Il est fait opposition à la déclaration préalable. Les travaux faisant l'objet de la présente déclaration **NE POURRONT PAS ETRE EXECUTES.**

BIARRITZ, le **03/09/2021**

P/Le Maire

  
Signé par : Maud CASCINO  
VILLE DE BIARRITZ  
Date : 03/09/2021  
Qualité : Adjointe à Mme 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

**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).

DECLARATION PREALABLE  
PRESCRIPTIONS ASSAINISSEMENT ET HYDRAULIQUE

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

N/REF : 1096-URBA/2021  
Avis rédigé le : 23/08/2021  
Affaire suivie par : Maika MINCKE  
Téléphone : 05.59.57.11.99

Dossier : DP 064 122 21B0589  
Demandeur : SARL ILOA – PELAEZ Emmanuel  
Parcelles : Section AP parcelle 61 (447 m<sup>2</sup>)  
Adresse terrain : 48 rue Luis Mariano à Biarritz  
Objet : Aménagement d'un bar, d'un terrain de pétanque, d'un sanitaire et d'une terrasse

**REFUSÉ**

- 3 SEP. 2021

P/O Le Maire,

Avis : DEFAVORABLE pour les raisons suivantes :

1°/ Evacuation des eaux pluviales :

Le projet ne prévoit aucun ouvrage de gestion des eaux pluviales alors que la surface imperméabilisée créée dans le cadre du projet (bar, terrain de pétanque, sanitaire, terrasse, ... ) est supérieure à 40 m<sup>2</sup>.

Il conviendra de mettre en œuvre un ouvrage de gestion des eaux pluviales pour compenser l'imperméabilisation créée. Ce dispositif sera dimensionné à partir des feuilles de calcul téléchargeables sur le site Internet de l'Agglomération à la rubrique « Eau », en prenant en compte toutes les surfaces imperméabilisées créées dans le cadre du projet.

Il sera précisé sur les plans les éléments suivants à l'état initial (état des lieux) puis à l'état projeté suite à la présente demande :

- Les surfaces imperméabilisées (toiture, accès en enrobé, terrasse sur dalle béton...),
- Les surfaces aménagées (accès en graviers, terrain de pétanque, ...),
- Les surfaces de pleine terre (zones enherbées uniquement)

Le pétitionnaire précisera comment sera réalisée le sol du projet (graviers, enrobés, dalles gazons...).

L'ouvrage sera implanté sur le plan de masse du projet et le raccordement au réseau public eaux pluviales identifié.

2°/ Servitude

Sur la partie Nord-Ouest du projet, la parcelle du projet est traversée par une canalisation publique eaux usées Ø200 mm, comme identifiée sur le plan annexé.

Aucune nouvelle construction ne sera réalisée sur l'emprise de ces réseaux publics ; un recul de 1,5 mètres de part et d'autre du nu extérieur de chaque canalisation devra être maintenu pour en assurer l'entretien, voire le remplacement. Aussi, Il conviendra de revoir l'implantation du sanitaire afin de respecter cette bande de servitude de 1,5 mètres depuis le nu extérieur de la canalisation considérée.

De même, il conviendra de régulariser cette situation par la signature d'une convention de servitude de passage avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque, propriétaire de cette canalisation. Le pétitionnaire se rapprochera du service exploitation de l'Agglomération (05.59.25.37.00) pour suite à donner.

### 3°/ Espace de pleine terre :

La surface d'espace de pleine terre du projet sera précisée et identifiée sur un plan.

Le projet sera repris en conséquence.

### PRESCRIPTIONS A RESPECTER :

#### Evacuation des eaux usées :

Les eaux usées du projet seront raccordées sur le réseau public eaux usées de la rue Luis Mariano ou sur le réseau public eaux usées présent sur la parcelle, via un regard visitable implanté en limite de 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.

Il sera vérifié que les installations d'assainissement des habitations existantes 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 totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet sera dirigée vers un ouvrage de rétention ou d'infiltration dimensionné suivant les notes de calculs à joindre dans le dossier de permis de construire et téléchargeable sur le site internet de l'Agglomération à la rubrique « Eau ».

#### 1/ Pour la rétention :

Avant leur raccordement sur le réseau public eaux pluviales de la rue Luis Mariano, via un regard visitable implanté en limite de propriété, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet sera dirigée vers un ouvrage de rétention équipé à son exutoire d'un régulateur de débit, dimensionné comme suit :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée créée (en m<sup>2</sup>) x 0,088
- Débit de fuite du bassin (en l/s) = (surface imperméabilisée créée (en m<sup>2</sup>) / 10 000) x 3

Le fil d'eau de l'ouvrage devra être supérieur :

- aux plus hautes eaux de la nappe phréatique (ou étanche dans le cas contraire)
- au fil d'eau de l'exutoire sur lequel il sera raccordé (ou via relevage).

L'ouvrage de rétention sera conçu de manière à pouvoir être régulièrement entretenu, par curage.

Le trop-plein de l'ouvrage de rétention ne devra pas être raccordé directement à l'exutoire. Le trop-plein pourra s'effectuer au niveau d'une grille et les eaux en débordement seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gênes aux propriétés voisines ou aux voies publiques.

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.

Le propriétaire est responsable de l'entretien des ouvrages d'assainissement et de ses équipements (régulateurs de débit notamment).

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).

## **2/ Pour l'infiltration :**

La totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet sera dirigée vers un ou des ouvrages d'infiltration dimensionnés suivant la note de calcul relative à l'infiltration, à joindre dans le dossier. Cette note est téléchargeable sur le site internet de l'Agglomération à la rubrique « Eau ».

**Les dimensionnements des ouvrages proposés devront être vérifiés par une étude de perméabilité du sol à la parcelle qui déterminera la valeur du coefficient K ainsi que la profondeur de la nappe. Le cas échéant, cette étude de sol sera jointe au dossier de demande de permis de construire.**

Les fils d'eau des ouvrages d'infiltration devront être supérieurs à la nappe phréatique et déterminés de façon à permettre une infiltration complète des eaux.

Les eaux en trop-plein seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gêne (inondation, salubrité, etc....) aux propriétés riveraines voisines ou aux voies publiques, conformément à l'article L 640 du Code Civil.

Ces ouvrages devront être conçus de manière à pouvoir être entretenus régulièrement, par curage notamment.

Le propriétaire devra assurer l'entretien des ouvrages d'assainissement et de ses équipements (infiltration notamment).

## **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.

## **Servitude :**

Sur la partie Nord-Ouest du projet, la parcelle du projet est traversée par une canalisation publique eaux usées Ø200 mm, comme identifiée sur le plan annexé.

**Il conviendra de régulariser cette situation par la signature d'une convention de servitude de passage relative à cette canalisation avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque, propriétaire de l'ouvrage.**

**Les travaux du pétitionnaire ne pourront démarrer qu'après signature du projet de convention de servitude préparé par l'Agglomération, établi sur la base du tracé existant de la canalisation.**

**Aussi, le pétitionnaire se rapprochera du service exploitation de l'Agglomération (05.59.25.37.00) pour suite à donner.**

Le pétitionnaire devra strictement respecter un recul de 1,5 mètres des constructions nouvelles par rapport au nu extérieur de la canalisation identifiée.

Pour permettre son entretien, il conviendra de réserver le long de la canalisation une emprise de terrain, facilement accessible pour engins d'entretien et travaux, de 1,5 mètres de part et d'autre du nu extérieur de la canalisation.

Les éventuels surplombs de bâtiment au-dessus de la bande de servitude précitée devront permettre l'accès d'une pelle mécanique, soit 4 mètres de hauteur dégagée.

**Pendant toute la durée des travaux, le pétitionnaire prendra toutes les mesures nécessaires pour préserver la canalisation identifiée.**

**Espace de pleine terre :**

Le projet devra respecter le coefficient d'espace de pleine terre de 30% imposé par le zonage d'assainissement pluvial de l'Agglomération sur le secteur 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> <a href="mailto:tech-assainissement-secteur2@communaute-paysbasque.fr">tech-assainissement- secteur2@communaute-paysbasque.fr</a> Tel : 05 59 25 37 00	<u>SUEZ Eau France :</u> <a href="http://www.toutsurmoneau.fr/service-client">www.toutsurmoneau.fr/service- client</a> 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.

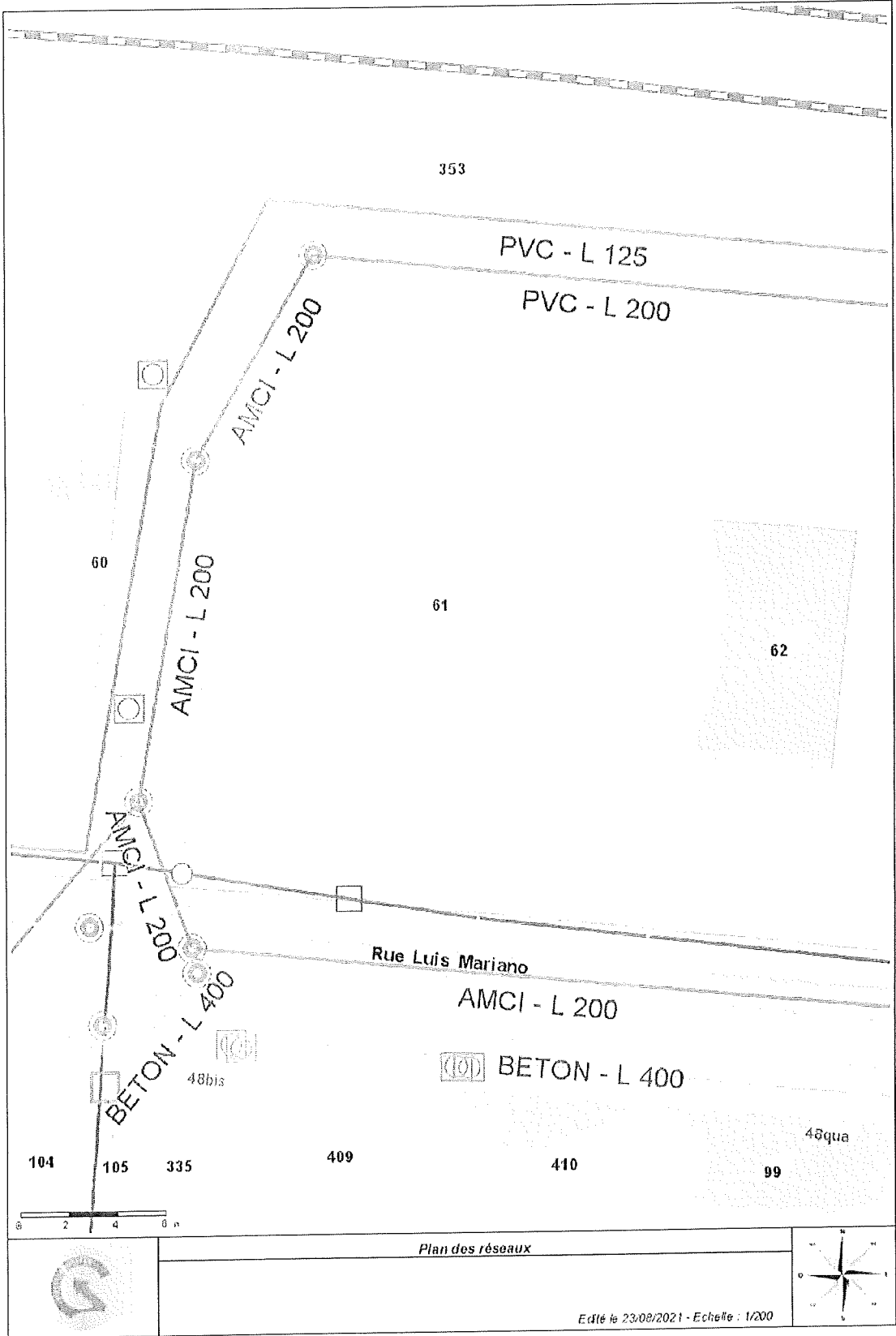
Le pétitionnaire sera soumis, si les conditions le justifient, au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par Délibération du Conseil d'Agglomération en date du 29 juin 2012.

  
Signé électroniquement par : Maider AROSTEGUY

Date de signature : 30/08/2021

Qualité : Vice-Présidente Economie bleue - Assainissement et eaux pluviales

**ANNEXE**  
Projet de convention de servitude – Plan du réseau concerné



- Source : DGFIP cadastre mise à jour 06/2020