COMMUNE DE BIDACHE

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 15/07/2026

Demande affichée le

N° PC 64 123 2600014

Par :	**SAS ETXEXURI**
Demeurant à :	**111 Chemin d'ETXEXURI** **64520 BARDOS**
Représenté par :	**GALAS Adam**
Pour :	**Le projet consiste à réaménager la maison existante ainsi que la création d'un deuxieme logement dans la maison existante.** **Réhabilitation du garage en logement de type T2.**
Sur un terrain sis :	**24 Rue des JARDINS**
Références cadastrales :	**AE 0439, AE 0440, AE 0441**

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 la Carte Communale approuvée par arrêté préfectoral en date du 20/03/2007,
Vu le Site Patrimonial Remarquable (SPR) anciennement AVAP de Bidache approuvé par DCM en date du 23/05/2014,
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 constructible,
Vu la demande de pièces complémentaires de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14 août 2026,
Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 27 juillet 2026,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, service eau et assainissement en date du 31 juillet 2026,

Considérant que le projet consiste notamment en la réhabilitation du garage en habitation,
Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le garage a été régulièrement édifié,
Considérant que le principe dégagé par la jurisprudence «Thalamy» (Conseil d'Etat 9 juillet 1986 Mme Thalamy, n° 51172) est que lorsqu'une construction a été édifiée sans autorisation, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de présenter une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble du bâtiment afin de les régulariser,
Considérant que le dossier de permis de construire modificatif n'apporte pas de justifications quant à la régularité des deux dépendances,
Considérant que les constructions irrégulièrement édifiées ne peuvent être modifiées et ne peuvent faire l'objet que d'entretiens courants (réfection à l'identique d'une toiture ou d'un enduit),
Considérant que les travaux projetés ne se limitent pas à de simples entretiens courants,
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 demande de pièce de l'Architecte Bâtiments de France en date du 17 août 2026,
Considérant le nota de la demande de pièce de l'Architecte des Bâtiments de France qui précise que : « la baie de la façade sur de l'habitation, avec son encadrement cintré, doit être restaurée et conservée. La menuiserie doit s'adapter à cette baie (dimensions, cintrages...), »
Considérant que le projet consiste à supprimer l'encadrement cintré de l'ancienne porte de garage,
Considérant que supprimer cet élément vient porter atteinte à l'aspect architectural de la construction,
Considérant que la façade SUD-EST ne doit pas être modifiée,
Considérant que le projet doit être refusé,

ARRETE

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

Bidache, le 12/10/2026

Le maire,



Jean-François LASSERRE

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.