

Adressé à :
Monsieur le Président
Communauté d'Agglo Pays Basque
15, avenue. M. Foch CS88507
64100 Bayonne

Expéditeur :
Alfonso Sánchez
251 Chemin Haramburua
64200 Arcangues
asaalsan@gmail.com

MÉMOIRE D'OBSERVATIONS

Objet : Contribution à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Demande : Demande de maintien de la constructibilité de la parcelle A (Arcangues).

Identité des réclamants : Famille Sánchez.

Bien concerné : Parcelle située au 251 Chemin Haramburua, Arcangues (Section cadastrale BB, n° 55).

TABLE DES MATIÈRES

I. Antécédents et situation de la parcelle

II. Considérations pour l'évaluation de la demande

1. Arguments urbanistiques
2. Arguments environnementaux
3. Arguments socio-communautaires

III. Demande

IV. Annexes

- 1. Certificat d'urbanisme
- 2. Plan d'accès à la parcelle
- 3. Plan de division
- 4. Plan cadastral
- 5. Rapport positif de Lyonnaise des eaux
- 6. Rapport positif d'EDF
- 7. Rapport positif de la Société AGUR
- 8. Réseau d'assainissement

I. ANTÉCÉDENTS ET SITUATION DE LA PARCELLE

La famille Sánchez est propriétaire de la parcelle située au 251 Chemin Haramburua, Arcangues: Section cadastrale BB, n° 55.

Cette parcelle a une superficie de 2.823 m² et a obtenu un Certificat d'Urbanisme opérationnel positif, délivré par l'autorité compétente en date du 9 juin 2004, reconnaissant ainsi ses pleins droits de constructibilité.

Depuis l'obtention de ladite autorisation initiale, la propriété a procédé à la réalisation de la totalité des travaux de viabilisation et d'urbanisation requis.

Ainsi, aujourd'hui, la parcelle dispose de la totalité des réseaux et raccordements en bordure de terrain, pleinement opérationnels et validés par les compagnies concessionnaires de services publics: énergie électrique (EDF), eau potable (Lyonnaise des Eaux), assainissement autonome (Société AGUR) ainsi que des télécommunications (connexion effective au réseau de fibre optique).

La parcelle s'intègre parfaitement dans la trame urbaine existante. Les parcelles limitrophes sont actuellement bâties et destinées à un usage résidentiel (à l'exception de la parcelle située à l'est, qui est destinée au pâturage, totalement dépourvue de végétation). La parcelle ne constitue en aucun cas une enclave isolée, mais un espace intercalaire au sein d'un quartier consolidé.

Le logement initialement prévu n'a pas pu être exécuté en raison de circonstances économiques familiales imprévues. Cependant, le projet résidentiel n'a jamais été abandonné.

Historiquement, au moment de la délivrance du Certificat d'Urbanisme en 2004, le terrain était complètement dépourvu de masse arborée ou arbustive, son usage étant exclusivement réservé au pâturage du bétail.

II. CONSIDÉRATIONS POUR L'ÉVALUATION DE LA DEMANDE

1. Arguments urbanistiques

Premièrement. Existence d'une reconnaissance préalable de la vocation à bâtir de la parcelle.

L'Administration a reconnu expressément l'aptitude urbanistique de la parcelle par la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif en date du 9 juin 2004.

Le certificat d'urbanisme est joint en Annexe 1; au moment de la délivrance du certificat, le n° cadastral était BB 29 BB32; la parcelle n° BB29 est la parcelle d'accès au terrain et la parcelle BB32 se réfère à la parcelle A avec une superficie de terrain de 2.823 m². Cette division est également détaillée sur le plan d'accès au terrain présenté en Annexe 2, plan sur lequel le certificat d'urbanisme a été délivré, tamponné par la mairie.

Bien que ledit certificat ne produise plus d'effets juridiques directs, il constitue un antécédent pertinent qui atteste de la vocation résidentielle d'origine de la parcelle.

L'obtention du Certificat d'Urbanisme positif avait pour objet exclusif la construction d'un logement. Bien que les droits à bâtir aient été techniquement reconnus en leur temps, l'exécution matérielle des travaux de construction a dû être suspendue en raison de contraintes financières imprévues et transitoires au sein de la famille.

Nous pensons que le fait de ne pas pouvoir développer la construction projetée constituerait une incohérence avec le principe d'égalité des administrés devant les charges publiques.

Conditionner le maintien d'un droit à bâtir préexistant uniquement à la capacité financière immédiate de propriétaires génère une situation d'insécurité juridique par rapport à d'autres demandeurs qui, disposant de liquidités immédiates au cours de cette même période, ont pu matérialiser leurs projets. Nous considérons que les droits urbanistiques ne devraient pas être déterminés par la fortune conjoncturelle des administrés.

Deuxièmement. Intégration dans un environnement urbanisé.

Les parcelles limitrophes sont actuellement bâties et destinées à un usage résidentiel (à l'exception de la parcelle située à l'est, qui est destinée au pâturage, totalement dépourvue de végétation).

La parcelle ne présente aucune caractéristique esthétique, historique ou écologique particulière, se situant, de plus, à peine à 50 m de la route RD3.

L'accès à la parcelle s'effectue, comme on peut l'observer sur le plan de l'annexe n° 3, depuis le Chemin Haramburua, à travers les parcelles BB n° 29 et BB n° 56, toutes deux propriétés de la famille Sánchez.

C'est pourquoi le classement actuel en zone naturelle ne reflète pas adéquatement la réalité physique et urbanistique du terrain. Il ne s'agit pas d'un sol isolé en milieu naturel, mais d'un espace intercalaire au sein d'un quartier consolidé.

Troisièmement. Existence de services et d'infrastructures.

Soucieuse du développement ordonné de la commune, la famille a entrepris en son temps (année 2004) la viabilisation complète de la parcelle.

Le terrain dispose de tous les réseaux et raccordements en bordure de terrain, pleinement opérationnels et approuvés par les compagnies correspondante: électricité (EDF), eau potable (Lyonnaise des Eaux), assainissement (Société AGUR) ainsi que des télécommunications (fibre optique). (Voir annexes 5, 6, 7 et 8).

Par conséquent, l'éventuelle construction d'un logement n'exigerait pas l'implantation de nouvelles infrastructures et ne générerait aucun coût pour la collectivité.

La propriété a réalisé et financé des investissements d'urbanisation (réseau d'eau, électricité, assainissement) en se fondant sur les garanties accordées par l'administration à travers le Certificat d'Urbanisme de 2004. Puisque les installations de réseau ont été préalablement autorisées et réalisées, et en nous basant sur le principe de confiance légitime, l'impossibilité de construire représente un préjudice patrimonial.

Quatrièmement. Absence d'impact sur l'aménagement du territoire.

La demande concerne exclusivement un logement individuel sur une parcelle préalablement identifiée pour cet usage. Il n'est envisagé aucune opération d'urbanisation, de division parcellaire ou de développement immobilier à caractère spéculatif.

Par conséquent, la demande implique uniquement l'aboutissement d'une parcelle historiquement conçue et reconnue pour un usage résidentiel.

Le retour à l'espace bâtissable résidentiel n'altère pas le modèle urbanistique de la commune. Au contraire, il permet d'harmoniser la carte du Plan Général avec la réalité d'un quartier résidentiel, corrigeant un décalage technique entre la norme et l'état réel de la zone.

2. Arguments environnementaux

Sur la parcelle, le logement initialement prévu n'a pas pu être exécuté en raison de circonstances économiques familiales imprévues. Cependant, le projet résidentiel n'a jamais été abandonné, mais reporté pour des raisons économiques familiales.

Historiquement, au moment de la délivrance du Certificat d'Urbanisme en 2004, le terrain était complètement dépourvu de masse arborée ou arbustive, son usage étant exclusivement réservé au pâturage du bétail.

La famille Sánchez a agi de manière écoresponsable en procédant à un aménagement paysager de grande envergure. Une plantation d'arbres planifiée a été exécutée, pensée dès l'origine pour s'intégrer autour de l'espace de la future construction sans interférer avec elle.

Dans le but de respecter l'écosystème local de la commune d'Arcangues, dix exemplaires d'espèces strictement autochtones ont été plantés : chênes (*Quercus robur*), érables (*Acer platanoides*) et hêtres (*Fagus sylvatica*). Aujourd'hui, cette plantation présente un développement remarquable, la hauteur moyenne des exemplaires dépassant les 10 mètres.

Grâce à cet investissement privé, un terrain initialement anthropisé et de faible valeur écologique (pâturage rase) s'est transformé en un micro-habitat riche, d'une grande diversité biologique, qui favorise le développement de la faune, de l'avifaune et de la flore locales. Ce projet s'inscrit en parfaite cohérence avec la préservation de la trame verte promue par le nouveau PLU.

L'implantation future de la maison a été étudiée pour maintenir cette zone boisée, garantissant un projet résidentiel à empreinte environnementale neutre. La biodiversité présente sur le site étant le fruit exclusif de l'action de la propriété, elle ne devrait pas être utilisée pour justifier une interdiction de construire.

Ci-dessous sont présentées les photographies de Google Earth pour l'année 2003, antérieure au certificat d'urbanisme, sur lesquelles on observe la parcelle avec une absence totale de végétation; sur la photographie de 2012, on observe déjà la plantation d'arbres située sur le périmètre du logement projeté, et sur la dernière photographie disponible de Google Earth, de l'année 2023, s'affiche la plantation d'arbres totalement développée.

De même, tout au long de la séquence de photographies aériennes, on observe l'implantation successive de nouvelles constructions sur les parcelles limitrophes.



Parcelle BB n° 55. Source: Google Earth 2003.



Parcelle BB n° 55. Source: Google Earth, 2012.



Parcelle BB n° 55. Source: Google Earth, 2023.

3. Arguments socio-communautaires.

Sur le plan humain et social, la famille Sánchez justifie d'un ancrage territorial profond, historique et ininterrompu au sein de la communauté (Biarritz et Arcangues). Cet attachement aux valeurs culturelles et familiales d'Euskal Herria se transmet depuis plusieurs générations.

Actuellement, les signataires de cette demande entrent dans un âge avancé qui rend indispensable un rapprochement familial pour des raisons de soutien mutuel et d'assistance. La construction de la maison projetée répond dès lors à cet impératif de regroupement familial vital.

L'intention d'origine lors de l'obtention du Certificat d'Urbanisme a toujours été de bâtir un logement pour garantir la continuité et la relève de la famille Sánchez sur la commune. Malheureusement, l'apparition de contraintes économiques imprévues a obligé à reporter temporairement les travaux.

Nous tenons à souligner que ce projet est complètement éloigné de tout esprit spéculatif. Malgré les difficultés économiques qui nous ont empêchés d'entreprendre la construction, et bien qu'ayant eu l'opportunité de vendre le terrain sur un marché immobilier à forte demande, nous avons fermement décidé de ne pas le faire. De cette façon, nous avons rejeté toute option de vente car notre volonté n'a jamais été de commercer avec le sol d'Arcangues, mais de préserver cet espace pour l'avenir de nos enfants et petits-enfants.

La non-constructibilité de ce terrain pénaliserait une famille qui a agi avec loyauté envers la commune, préférant conserver son patrimoine pour un usage familial plutôt que d'obtenir un bénéfice économique rapide par sa cession.

III. DEMANDE

Pour tout ce qui a été exposé, en nous basant sur les arguments urbanistiques, environnementaux, ainsi que sur l'absence de fins commerciales et sur l'ancrage socio-communautaires de la famille Sánchez :

NOUS DEMANDONS formellement à la Mairie et à l'équipe de rédaction du PLU :

Qu'ils actent le dépôt de ce mémoire d'observations et qu'ils envisagent l'inclusion de la parcelle A (Réf. Cadastre Section BB, n° 55) au sein de la zone constructible, permettant ainsi à cette propriété de pouvoir instruire son permis de construire correspondant.



Signé par: Alfonso Sánchez

À Arcangues, le 30 mai 2026

ANNEXE 1 : Certificat d'urbanisme

CERTIFICAT D'URBANISME

N° INSEE du département N° INSEE de la commune Année de dépôt N° de dossier

C U 6 4 0 3 8 0 4 B 4 0 1 2

Délivré au nom de la commune par le maire

CADRE 1 : IDENTIFICATION

<p>LOCALISATION DU TERRAIN</p> <p>Adresse:</p> <p>Cadastre (numéros de sections et parcelles):</p>	<p>"Landaburu" 64200 ARCANGUES</p> <p>BB 29 BB 32</p>
<p>DEMANDEUR DU CERTIFICAT:</p> <p><u>Identité:</u> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale)</p> <p>Adresse:</p>	<p>M. Mme SANCHEZ y CONEJO Alfonso</p> <p>Negubide, 25 48930 LAS ARENAS</p>
<p>PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN : (s'il est autre que le demandeur)</p> <p><u>Identité:</u> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale)</p> <p>Adresse:</p>	<p>M. Mme SANCHEZ y CONEJO Alfonso</p> <p>Negubide, 25 48930 LAS ARENAS</p>

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 27/01/2004

(ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

- Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1^{er} alinéa du code de l'urbanisme)
- Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (art. L.410-1.2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme).
- Nature de l'opération : Construction à usage de : **MAISON D'HABITATION DE 400 M² de SHON**
- Utilisation du terrain pour l'opération projetée: se reporter en particulier aux cadres 10 et 11.**

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/11/01

Situation / Zone : NB et NC

Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)

Superficie du terrain de la demande <small>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</small>	S.H.O.N. ❶ susceptible d'être édifiée ❷ <small>(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)</small>	S.H.O.N. ❶ des bâtiments existants (Sb)	S.H.O.N. ❶ résiduelle disponible	S.H.O.N. ❶ maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
2823 m ²	400 m ²	0 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET

❶ Surface Hors Œuvre Nette (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme).

❷ Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.).

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface Hors Œuvre Nette disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété.

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain de la demande

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION	CADRE 6 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT
SANS OBJET Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.	au bénéfice de : Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme	
TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe locale d'équipement.	
taux catégorie 1 : 5,00 %	taux catégorie 2 : 5,00 %
taux catégorie 3 : 5,00 %	taux catégorie 4 : 5,00 %
taux catégorie 5-1 : 5,00 %	taux catégorie 5-2 : 5,00 %
taux catégorie 6 : 5,00 %	taux catégorie 7 : 5,00 %
taux catégorie 8 : 5,00 %	taux catégorie 9 : 5,00 %
<input type="checkbox"/> Taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement en région d'Ile-de-France. Taux : %	
<input type="checkbox"/> Taxe spéciale d'équipement de la Savoie. Taux : %	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale des espaces naturels sensibles.	
taux catégorie 1 : 1,00 %	taux catégorie 2 : 1,00 %
taux catégorie 3 : 1,00 %	taux catégorie 4 : 1,00 %
taux catégorie 5-1 : 1,00 %	taux catégorie 5-2 : 1,00 %
taux catégorie 6 : 1,00 %	taux catégorie 7 : 1,00 %
taux catégorie 8 : 1,00 %	taux catégorie 9 : 1,00 %
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, et de l'environnement. Taux : 0,30 %	
<input type="checkbox"/> Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France. Taux de la zone: EUR au m².	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive.)	
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD de :	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</i>
	· par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
	· par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :	
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)	
<input checked="" type="checkbox"/> Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -e).	
Participations préalablement instaurées par délibération :	
<input type="checkbox"/> Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -a).	
<input type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2 ^{ème} -b).. Montant fixé à: EUR . Ce montant est actualisé tous les ans au 1 ^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme)	
<input type="checkbox"/> Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d). Délibération du conseil municipal du:	
<input type="checkbox"/> Participation des riverains en Alsace et Moselle (article L. 332-6-1-3 ^{ème}).	
<input type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9). (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).	
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).	

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME					
RESEAUX	Desserte	Capacité	sera desservi: service ou concessionnaire	vers le	date non déterminée
Voie(s) publique(s)	desservi	suffisante			
Eau potable	desservi	suffisante			
Assainissement	non desservi				
Electricité	desservi	suffisante			

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La construction ainsi que le système d'assainissement seront implantés exclusivement en zone NB.

La création d'un accès de 5 m en trapèze, à l'intérieur de la propriété avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement sera délivré par les services de la mairie, sur demande écrite du pétitionnaire. Les buses armées auront un diamètre de 0.30 et comporteront des têtes de sécurité à chaque extrémité.

Pendant la durée du chantier, les voies communales aux abords de la construction seront tenues en parfait état d'entretien et tous les dégâts occasionnés sur la voirie communale seront à la charge du pétitionnaire.

Tout permis de construire pourra être refusé si le système d'assainissement individuel de la construction projetée n'est pas, soit réalisable, soit conforme au Règlement Sanitaire Départemental et présente des risques pour la salubrité publique (Art. R.111-2 du code de l'urbanisme).

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, le pétitionnaire devra se rapprocher de la société Agur (se renseigner en Mairie), afin de connaître les conditions de faisabilité du système d'assainissement sur le terrain, objet de la présente demande.

Le pétitionnaire se renseignera auprès des services concessionnaires pour connaître les conditions techniques et financières des divers branchements.

Compte tenu de la révision du plan local d'urbanisme, tout projet de construction peut faire l'objet d'un sursis à statuer s'il est susceptible de compromettre l'exécution du futur plan en application des dispositions des articles L 123.6 et R.410.16 du Code de l'Urbanisme.

**CADRE 10 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE
REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)**

- Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2^{ème} alinéa)
 Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :
 Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande.
 Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors-œuvre nette mentionnée au cadre 4 (5^e colonne) sur le terrain de la demande.
- Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2^{ème} alinéa) au(x) motif(s) que:

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)
 En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé :

CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)
 Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :
Demande de permis de construire
ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 4 pages

Pour toute demande de renseignements,
s'adresser : à la Mairie

Arcangues, Le 9 juin 2004

Sancha

Le Maire,



Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai d'un an à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-18 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors oeuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface hors oeuvre brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface hors oeuvre brute).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du 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).

DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

PARCELE A.

Cadre réservé à l'administration

CU	064	03804	B40012
Dép'	Commune	Année	Numéro du dossier

• 1 - TERRAIN (1)

1 - 1 - ADRESSE DU TERRAIN "LANDABURU"
C.R de Harramburia
64200 ARCAQUES

1 - 2 - NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE (s'il n'est pas le demandeur)

1 - 3 - CADASTRE : Section(s) cadastrale(s) et pour chaque section, numéro de parcelles BB n°29 et 32

1 - 4 - ORIGINE
Si un certificat d'urbanisme a déjà été délivré pour le terrain,
NUMÉRO du certificat 64 038 04 B4036

Le terrain est-il situé dans un lotissement : OUI NON ne sait pas

NUMÉRO du (ou des) lot (s) :

Lotissement autorisé le :

NOM du lotissement ou du lotisseur :

S'agit-il d'un terrain issu depuis moins de 10 ans d'une plus grande propriété ? OUI NON

1 - 5 - SUPERFICIE ET OCCUPATION ACTUELLE (2)

Surface du terrain (en m2)	2823	Affectation des constructions existantes (logements, commerces)	-
S.H.O.B. (3) des constructions existantes (en m2)		Le terrain est-il boisé?	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
S.H.O.N. (4) des constructions existantes (en m2)		Nature et importance du boisement	

• 2 - DEMANDEUR

NOM - PRÉNOM (ou raison sociale)
SANCHELY CONEJO APBWO
NEGUBINE, 25

ADRESSE
48930 LAS ARENAS
POISCAIE
(EUREGNE)

• 3 - OBJET DE LA DEMANDE
La demande de certificat d'urbanisme peut porter sur plusieurs objets

Demande de certificat ordinaire d'information générale indiquant si le terrain est constructible (Article L 410-1 al. 1 du Code de l'urbanisme)

Partie réservée à la Mairie (Article R 410-8 al. 2 et L 421-5 du Code de l'urbanisme)

La réalisation d'équipements publics nouveaux concernant le terrain a-t-elle été décidée par la commune? OUI NON

Observations :

Demande sur les possibilités de réaliser l'opération suivante (Article L 410-1 al. 2 du Code de l'urbanisme)

Construction à l'usage de : Maison Individuelle maxi 400m²

Lotissement

Stationnement d'une à six caravanes pendant plus de 3 mois

Aménagement d'un terrain de camping ou de caravanage

Aménagement d'un parc résidentiel de loisirs

Installations et travaux divers :

Parc d'attractions ou aire de jeux et de sport ouvert au public

Aire de stationnement ouvert susceptible de contenir au moins dix unités

Dépôt de véhicules

Garage collectif de caravanes

Affouillement du sol susceptible de contenir au moins dix unités

Exhaussement du sol

Association syndicale urbaine

Autre objet :

Mairie d'Arcaques
Vu pour être annexé à notre arrêté N° 6403804B4012
- 9 JUIN 2004

Signature : Pour le Maire,

Observations du Maire ou du Président de l'E.P.U. au regard de l'Article L 421-5 du Code de l'urbanisme :

- Délai d'exécution des réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité :
- Travaux effectués par :
- Autres observations :

• 4 - ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus (5).

Date et signature

- (1) TERRAIN : Le terrain est l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.
- (2) Les renseignements que vous ne pouvez pas indiquer à la rubrique 1.5. seront repris dans une NOTE DESCRIPTIVE.
- (3) La surface hors œuvre BRUTE (S.H.O.B.) des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de ces constructions, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme).
- (4) La surface hors œuvre NETTE (S.H.O.N.) des constructions est égale à la surface hors œuvre brute de ces constructions après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :
- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - des locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves ;
 - des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
 - des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
 - des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
 - d'une surface égale à 5 pour 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telle qu'elles résultent, le cas échéant, des déductions prévues aux a, b et c ci-dessus.
- Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- (5) Les inexactitudes éventuelles qui figurent dans les rubriques engagent la responsabilité du demandeur si elles entraînent des préjudices ou des inexactitudes dans la réponse. Elles peuvent entacher de nullité le certificat.

RÉCEPTION DE LA DEMANDE

La présente demande a été reçue ce jour en Mairie.

Fait à : Arcasques
le : 27 janvier 2004

ANNEXE 2 : Plan d'accès au terrain

ANNEXE 3 : Plan de division

PROPRIETE SANCHEZ Y CONEJO

Cadastrée section BB n°54, 55 et 56

DIVISION DE PROPRIETE

PIECE

1

PLAN DE DIVISION AU 1/500

C.P. J. PINATEL ET D.BIGOURDAN, Géomètres-Experts DPLG associés à ANGLETT et TARNOS, le 16/06/05
Complété le 11/10/05

NOTA:

La planimétrie n'est pas rattachée à la Triangulation Générale de la France.
L'altimétrie n'est pas rattachée au Nivellement Général de la France.
Plan établi d'après les limites apparentes de propriété. Ces limites n'ont pas fait l'objet d'une définition contradictoire avec les voisins.



LEGENDE



Servitude de passage grevant les parcelles BB n°29 et BB n°56, au profit des parcelles BB n°54 et n°55.

Application du parcellaire cadastral

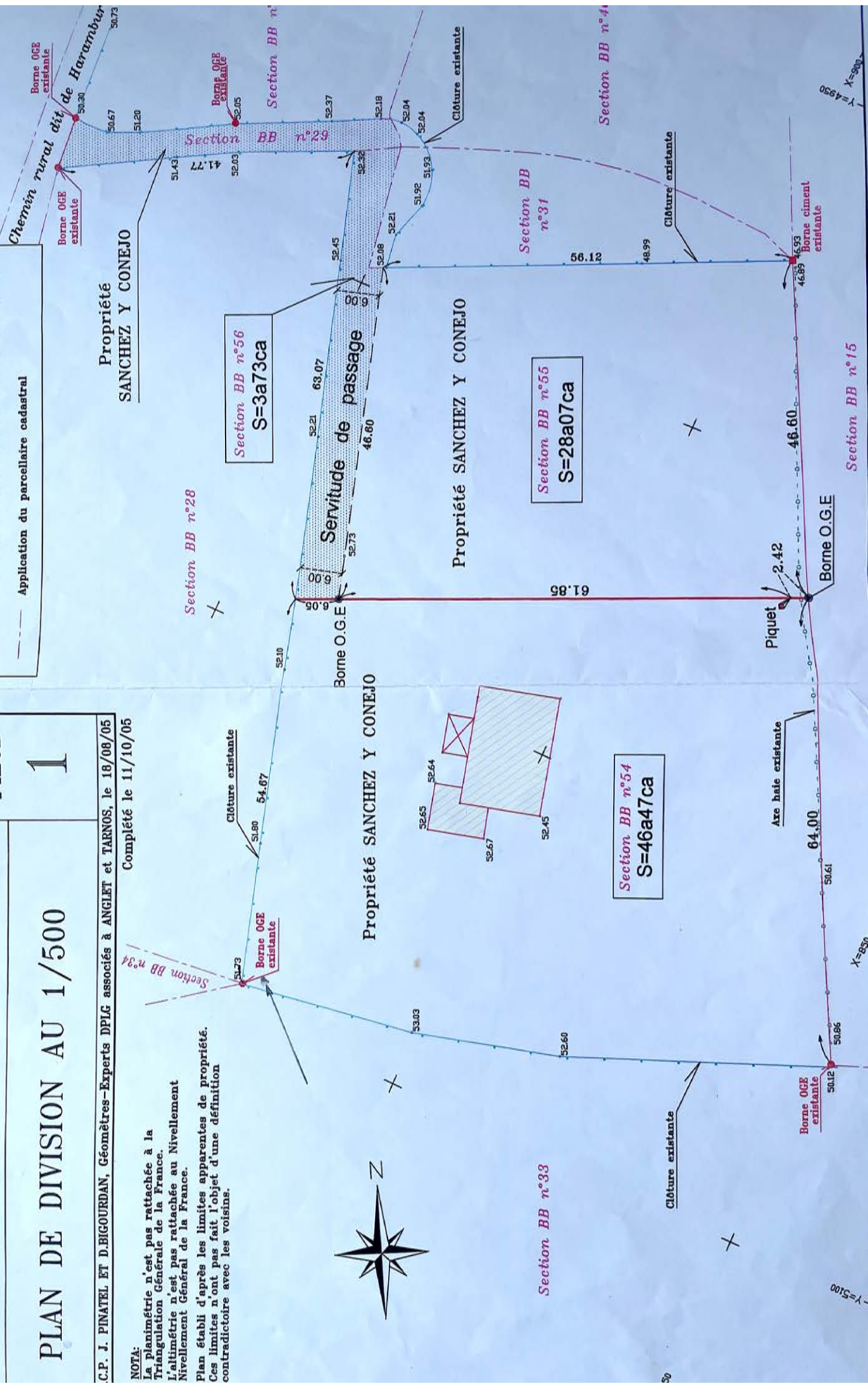
Propriété SANCHEZ Y CONEJO

Section BB n°56
S=3a73ca

Servitude de passage

Section BB n°55
S=28a07ca

Section BB n°54
S=46a47ca



ANNEXE 4 : Plan cadastral

Département :
PYRENEES ATLANTIQUES

Commune :
ARCANGUES

Section : BB
Feuille : 000 BB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 20/05/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

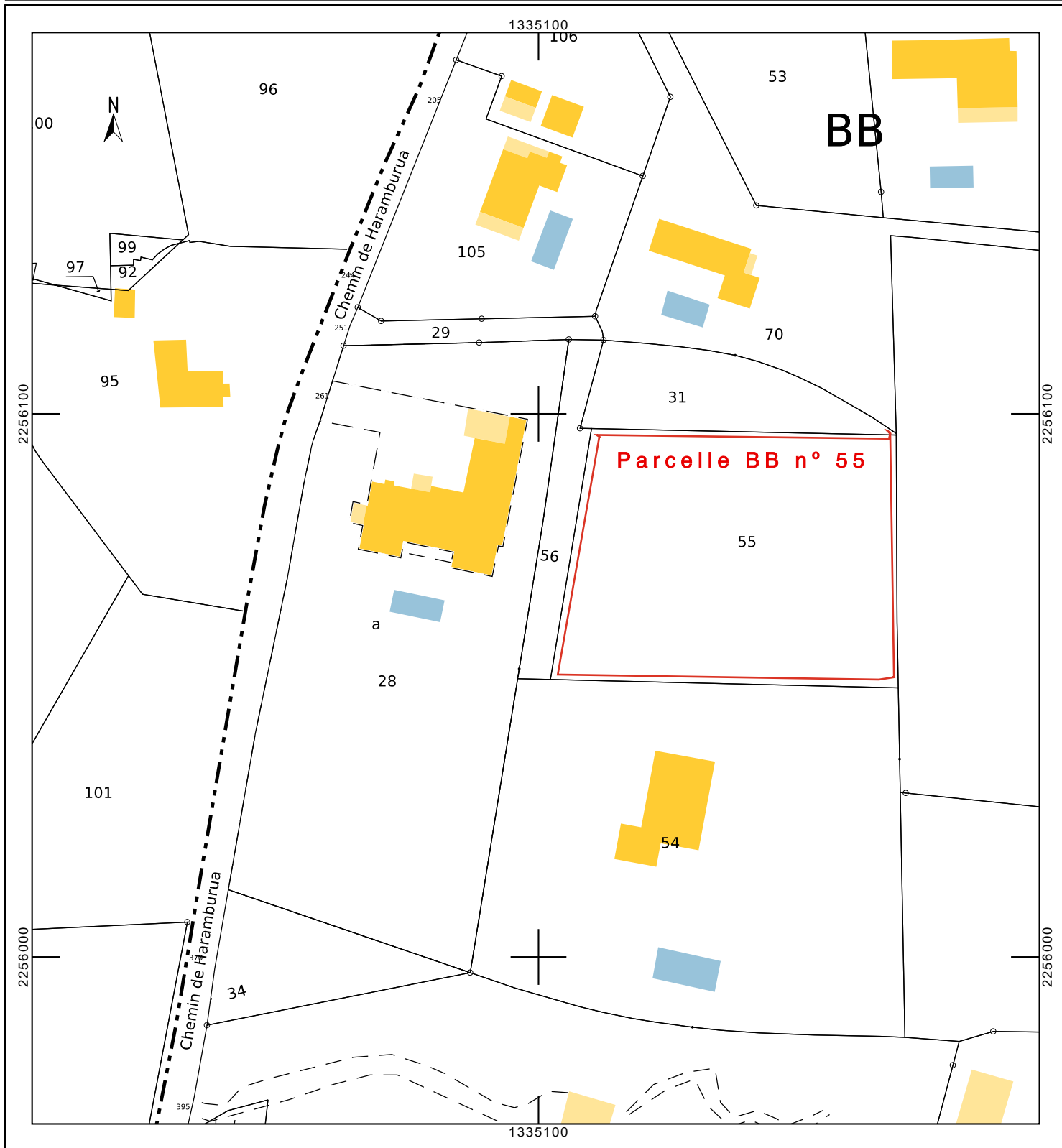
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BAYONNE
11 Rue Vauban BP 11 64109
64109 BAYONNE CEDEX
tél. 05.59.44.66.54 -fax 05.59.44.66.21
sdif64.ptgc.paysbasque@dgfip.finances.g
ouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 5 : Rapport positif de Lyonnaise des eaux



Zone Industrielle de Jalday
64500 SAINT JEAN DE LUZ
Tél : 05.59.51.84.60
Fax : 05.59.51.17.93

Maisons SAB

4ter, boulevard Jacques Duclos
Immeuble La Sablière - RN10
40220 TARNOS

Saint Jean de Luz, Le 19 septembre 2003

N/Réf. : JMG/IU

Dossier suivi par : J. M. GONI

Objet : **Certificat d'Urbanisme**

ATTESTATION

POSSIBILITES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE et ASSAINISSEMENT

Demande présentée par : Maisons SAB

Pour la propriété : MAISTERRENA, Chemin Rural Haramburia à Arcangues

Concernant : Parcelle cadastrée Section **BB n°29-32**

Avis de LYONNAISE DES EAUX : OUVRAGES A PREVOIR

EAU POTABLE

- Branchement individuel sur réseau existant
- Renforcement du réseau
- Extension du réseau existant
- Branchement individuel sur réseau à créer
- Finition branchement
- Pression statique

ASSAINISSEMENT

- Assainissement autonome
- Branchement individuel sur réseau existant
- Extension du réseau
- Branchement individuel sur réseau à créer

DEFENSE INCENDIE

- Prendre contact avec les services de la Protection Civile pour avis.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

MAIRIE D'ARCANGUES

Vu pour être annexé
à notre arrêté N° *6403804/3013*

- 9 JUIN 2004



Pour le Maire,

Jacques ETCHALUS,
Responsable Agence Pays Basque Sud

ANNEXE 6 : Rapport positif d'EDF

EDF GDF SERVICES
SUD AQUITAINE
SERVICE COLLECTIVITÉS
LOCALES ET TRAVAUX

2^e PARTIE - Consultation du gestionnaire du réseau public d'Electricité par le Maire
(Article L.421.5 du Code de l'Urbanisme)

Demandeur : **SANCHEZ ÀVILES**

**BB 29 et BB 32
Lot A et B**

Commune : **ARCANGUES**

Équipement public : à la charge de la commune (1)

L'opération nécessite : oui non

- une extension de réseau en domaine public oui non

d'une longueur estimée de : _____ m

- sous réserve de la signature d'une convention de servitude intangible, l'extension peut être réalisée depuis le réseau de distribution publique

situé en domaine privé : oui non

d'une longueur estimée de : _____ m

nota : pour toute extension du réseau public en domaine privé une convention de servitude intangible (type CS) devra être signée.

Équipement propre : à la charge du pétitionnaire (2)

En dehors du simple branchement et de la liaison privative, l'opération nécessite :

une extension de réseau :

- en domaine public : oui non

en domaine privé : oui non

nota : pour toute extension du réseau public en domaine privé une convention de servitude intangible (type CS) devra être signée.

(1) **Équipement public** : le montant de la participation financière de la commune à l'équipement public sera établi, à sa demande, par EDF suivant les modalités en vigueur au moment de la présentation du devis.

(2) **Équipement propre** : le montant de la participation financière du pétitionnaire à l'équipement propre sera établi, à sa demande, par EDF sur la base du permis de construire accordé, suivant les modalités d'accès à l'énergie en vigueur au moment de la présentation du devis.

Autres observations : traversée du terrain, objet de cette annexe, par un réseau aérien ou souterrain de distribution publique : oui non

Si oui : La conformité de distance de la construction par rapport aux réseaux existants devra être respectée

Délai de réalisation : 4 mois à compter de la date de l'acceptation du devis par le pétitionnaire sous réserve de la réalisation, s'il y a lieu, du réseau d'équipement public.

EDF GDF SERVICES SUD AQUITAINE GROUPE TRAVAUX PYRÉNÉES ATLANTIQUE

EDF nom du représentant **GDF** signature *Kait*

L. MARTINEZ

39, Avenue du 8 Mai 1945
BP 104 - 64100 BAYONNE CEDEX
Tél. 05 59 58 64 40 - Fax. 05 59 58 63 38

Information du service instructeur (DDE) de la demande de PC ou de CU par le Maire (dans un délai de 1 mois)

Ces travaux sur le réseau public d'électricité seront financés par :

* la commune : oui non

* la participation pour voie nouvelle et réseaux : oui non

- Délibération spécifique en date du :

MAIRIE D'ARCANGUES
Vu pour être annexé à notre arrêté N° **64038 du 9/06/04**
- 9 JUIN 2004
Pour le Maire, *[Signature]*

Délai prévisionnel de réalisation :

Observations :

Cachet de la Mairie

Date :
Signature :

ANNEXE 7 : Rapport positif de Société AGUR

MAIRIE
D'ARCANGUES

Service public de l'assainissement non collectif de la commune d'ARCANGUES

SERVICE DE CONTRÔLE :

Société AGUR
5, Rue de la feuillée
64100 BAYONNE
Tél : 0 820 027 057

Arcangues, le **mercredi 9 juin 2004**

Pétitionnaire :

MAIRIE D'ARCANGUES
Vu pour être annexé
à notre arrêté N° 6403804B4012
- 9 JUN 2004

Mr et Mme ALFONSO SANCHEZ
NEGUBIDE 25
48 930 LAS ARENAS
BISCAYE ESPAGNE
Réf dossier : CU 06403804B4012

Objet : Avis du service public de l'assainissement non collectif de la commune d'ARCANGUES

Veillez trouver ci-après les éléments de réponse relatifs à la mise en place d'un assainissement autonome sur la parcelle dont les références sont :

Renseignements sur la parcelle étudiée

Nom du propriétaire :	Mr et Mme ALFONSO SANCHEZ	Section cadastrale :	BB
Adresse du terrain:	CHEMIN DE HARAMBURUA	N° de la parcelle :	29, 32 terrain A
Commune :	ARCANGUES	Surface en m ² :	2823
Nature du sol	Sol compact peu filtrant	Coefficient de perméabilité en mm/H	< 6

Avis du service**Motivation de l'avis**

<input type="checkbox"/>	FAVORABLE	
<input checked="" type="checkbox"/>	FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES	Cf ci-dessous
<input type="checkbox"/>	DÉFAVORABLE	

Dispositif de traitement recommandé :

Système de traitement par filtre à sable vertical drainé avec rejet dans un réseau de tranchées filtrantes à dimensionner lors de la demande de permis de construire. Aucun équipement constituant l'installation d'assainissement autonome ne devra être implanté dans la zone NC située en partie sur la parcelle.

Observations ou Réserves :

Les eaux pluviales devront être dirigées vers une canalisation unique implantée en partie dans la parcelle située en dessous. L'implantation de la canalisation a fait l'objet d'un accord notarié avec M YEREGUI, propriétaire de la parcelle.

Avant le dépôt en mairie de la demande de permis de construire, il est recommandé de se rapprocher de la société AGUR pour définir le dimensionnement de l'installation en fonction du projet d'habitation.

Pièces jointes :

Plan de localisation du test de perméabilité
Notices techniques DTU 64-1 pour la filière recommandée

Société AGUR

Pour le service de l'assainissement non collectif d'ARCANGUES

Cople MAIRIE

ANNEXE 8 : Réseau d'assainissement



- 9 JUIN 2004



Pour le Maire,

L'AN DEUX MILLE QUATRE,
Le *Vingt six mars*
Maître Xavier CLERISSE, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom
de la Société Civile Professionnelle dénommée "Xavier CLERISSE et Jean-Marie
LARRAN, notaires associés", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à
BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), 26 allées Paulmy,
A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

ONT COMPARU

Monsieur SANCHEZ Y CONEJO Alfonso Maria , professeur d'Université, et
Madame AVILES Y GONZALEZ Christina , professeur d'Université, son épouse,
demeurant ensemble à LAS ARENAS, Nerubid n° 25 48930 - BISCAYA. (Espagne)

Nés, savoir :

Monsieur à BILBAO (Espagne), le 11 mars 1958,

Madame à BILBAO (Espagne), le 14 décembre 1959.

Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO mariés sans contrat de mariage
à la Mairie de GETXO (Espagne), le 3 août 1985

De nationalité espagnole, titulaires de cartes d'identité en cours de validité ,
délivrés le 5 mars 1997, sous le numéro 24401892 L pour Monsieur SANCHEZ Y
CONEJO et numéro 14953610 E pour Madame SANCHEZ Y CONEJO

N'ayant pas la qualité de résidant.

LESQUELS, préalablement à l'acte objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I- Propriété de Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO

Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO, comparants aux présentes,
sont propriétaires d'une parcelle de terrain située à ARCANGUES, lieudit
"Landaburu", chemin rural de Harramburia,

Figurant au plan cadastral de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	Nos	ADRESSE OU LIEUDIT	CONTENANCE
BB	29	Larraburu	1a 94 ca
BB	32	-	78a 27 ca
CONTENANCE TOTALE			80a 21 ca

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, aux termes d'un acte reçu par Me Xavier CLERISSE, notaire soussigné, le 8 février 2002, de :

Monsieur MAISTERRENA Pierre Guillaume, retraité, demeurant à ARCANGUES (Pyrénées Atlantiques), villa Etchean Gocho.

Epoux de Madame HIRIART Marie-Thérèse.

Né à ARCANGUES, le 23 avril 1938.

Et Madame MAISTERRENA Marie Thérèse, sans profession, demeurant à ARCANGUES (Pyrénées Atlantiques) Chapeletcheberria.

Epouse de Monsieur LOEFFLER Alain Jean.

Née à ARCANGUES (Pyrénées Atlantiques), le 1er Juillet 1946.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de BAYONNE, le 19 mars 2002, volume 2002 P n°2246.

II - Projet de construction par Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO

Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO envisagent l'édification sur leur propriété d'une ou deux maisons d'habitation, avant ou après scission de leur propriété en deux terrains à bâtir qui devront être desservis par les réseaux publics (eaux usées notamment).

III - Constitution de servitudes

Aux termes d'un acte reçu par le notaire associé soussigné le 12 janvier 2004, il a été :

- d'une part, constitué entre les comparants aux présentes et Monsieur Jean Michel YEREGUI, demeurant à ARCANGUES, maison Baletenia, une servitude de passage de canalisations sur la parcelle cadastrée dite commune, section BB, numéro 15 (1ha 32a 48ca) appartenant à ce dernier, et ce, au profit de la propriété de Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO sus nommés, destiné à relier le fonds dominant au réseau public situé en bordure du chemin départemental n° 3. Cette canalisation (ou ces canalisations) desservira le ou les constructions destinées à être édifiées sur le fonds dominant.

Cette servitude est matérialisé sur le plan demeuré annexé audit acte.

- d'autre part, pris un engagement de constitution de servitudes par les mêmes comparants lors d'une éventuelle vente d'un terrain issu de la division des parcelles leur appartenant cadastrées section BB n° 29 et 32 afin de permettre le branchement

sur les canalisations à créer en vertu de la servitude constituée ci-dessus et une servitude de passage pour assurer l'accès à la parcelle divisée.

Cet acte est en cours de publication au 1er bureau des hypothèques de BAYONNE.

ENGAGEMENT COMPLEMENTAIRE

Les comparants, agissant en qualité de propriétaires de la parcelle cadastrée section BB, numéros 29 et 32 constituant le fonds dominant de la ou des servitudes constituées aux termes de l'acte relaté sous le paragraphe III de l'exposé qui précède, et sur la demande de la commune D'ARCANGUES, autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation de construire, s'engagent à respecter une bonne utilisation du dispositif d'assainissement autonome recommandé et fixé par les Services Techniques de la Commune d'ARCANGUES pour que la qualité maximale de rejet soit de 30mg/litre pour les matière en suspension (MES) et de 40mg/litre pour la demande biochimique en oxygène sur cinq jours (DB05) - application de l'arrêté du 06 Mai 1996.

Cet engagement n'est pas limité dans le temps.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition dudit acte sera publiée au premier bureau des hypothèques de Bayonne par les soins du notaire soussigné de la manière et dans les délais prévus par la loi.

En vue de l'accomplissement de cette formalité, tous pouvoirs nécessaires sont consentis par les comparants à tout cleric de l'Office Notarial sis à Bayonne 26, allées Paulmy, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour produire à Monsieur le Conservateur des hypothèques les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait utile d'établir.

En outre, pour les besoins de la publicité foncière et pour la perception du Salaire de Monsieur le Conservateur uniquement, l'engagement objet des présentes est évalué à la somme de TROIS CENT EUROS (300,00 €).

FRAIS

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, seront supportés et acquittés par Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO qui s'y obligent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à Bayonne, au siège de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée.

Le Tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention est celui de la situation des parcelles

DONT ACTE sur trois pages

DONT ACTE sur trois pages

Fait et passé à BAYONNE, en l'étude.
Les jour, mois et an susdits.

Et lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

Christine Amiel

Alfred Saudey

Messin

Le présent acte contenant :

- mots nuls : deux
- lignes nulles : 1
- renvois : 1

Christine Amiel

Alfred Saudey

Messin

M. et Mme ALFONSO SANCHEZ	RESULTATS SONDAGES	TEST	S1
REFERENCIES PARCELLAIRES	ARCANQUES	4	
COMMUNE	ARCANQUES	Perméabilité (km/h)	0.4
SECTION	BB	Profondeur en m	0.4
N° PARCELLE	29, 32 terrain A	Hydromorphie	Moyen
ECHELLE	1/1000 ème	Nature du sol	Sol argileux compact
			Sol argileux compact

Annexé à la minute d'un acte reçu par
 Me Xavier CLERISSE, notaire associé
 à BAYONNE, soussigné
 le : 12 Janvier 2004

M. M^{me} SANCHEZ

Messm

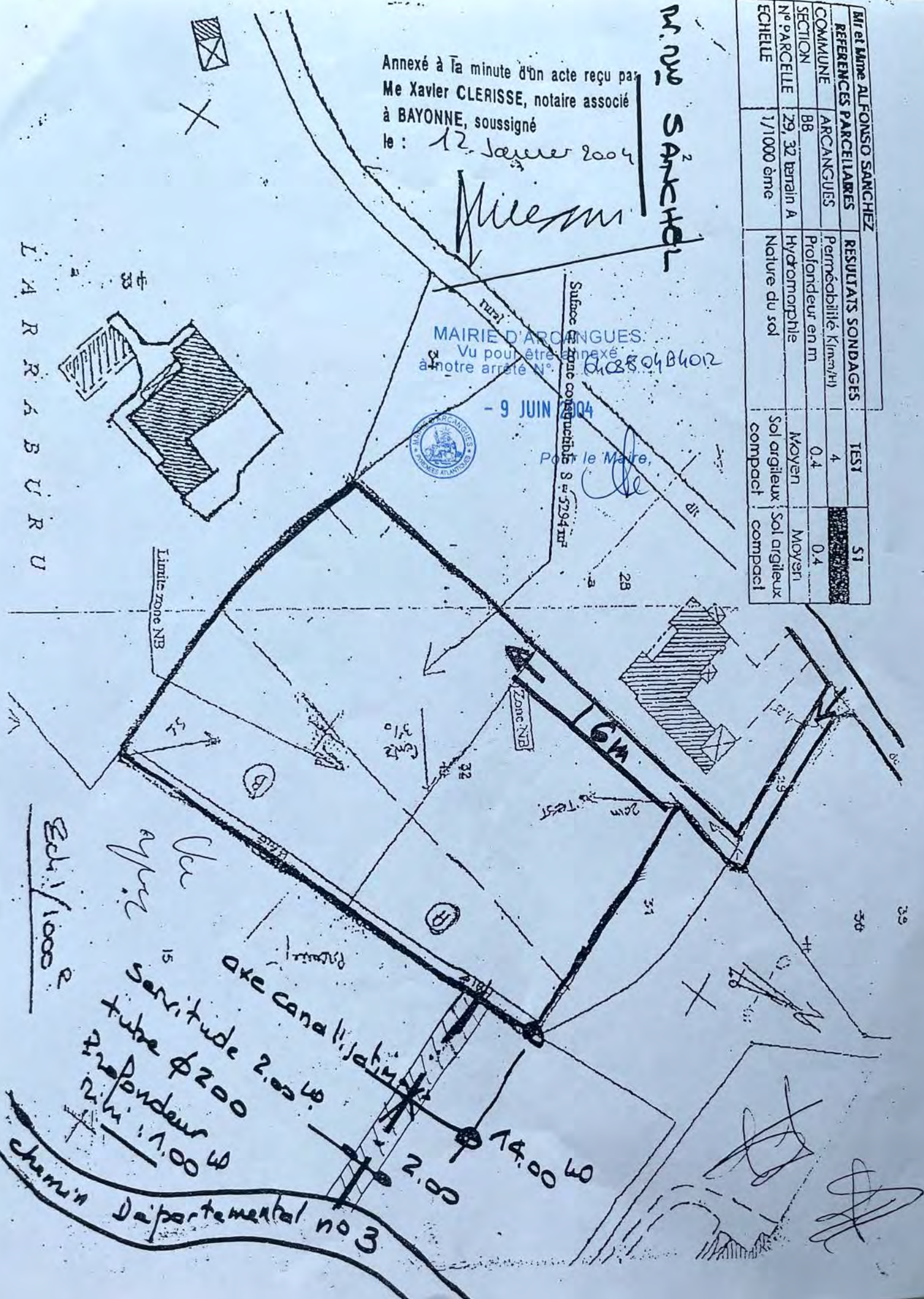
MAIRIE D'ARCANQUES
 Vu pour être annexé
 à notre arrêté N° 2004/04/02

- 9 JUIN 2004

Par le Maire,



L A R R A B U R U

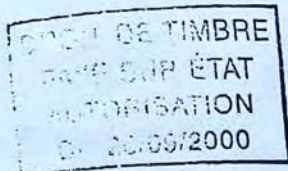


Echelle 1/1000

Après

axe canalisation
 servitude 2.00 m
 tube φ 200
 profondeur 2 m

Chemin Départemental no 3



L'AN DEUX MILLE TROIS, QUATRE
Le Douze Janvier

Maître Xavier CLERISSE, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Xavier CLERISSE et Jean-Marie LARRAN, notaires associés", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à BAYONNE (Pyrénées-Atlantiques), 26 allées Paulmy,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

ONT COMPARU

1°) Monsieur SANCHEZ Y CONEJO Alfonso Maria , professeur d'Université, et Madame AVILES Y GONZALEZ Christina , professeur d'Université, son épouse, demeurant ensemble à LAS ARENAS, Nerubid n° 25 48930 - BISCAYA. (Espagne)

Nés, savoir :

Monsieur à BILBAO (Espagne), le 11 mars 1958,

Madame à BILBAO (Espagne), le 14 décembre 1959.

Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO mariés sans contrat de mariage à la Mairie de GETXO (Espagne), le 3 août 1985

De nationalité espagnole, titulaires de cartes d'identité en cours de validité , délivrés le 5 mars 1997, sous le numéro 24401892 L pour Monsieur SANCHEZ Y CONEJO et numéro 14953610 E pour Madame SANCHEZ Y CONEJO

N'ayant pas la qualité de résident.

D'UNE PART

2°) Monsieur YEREGUI Jean Michel, Agriculteur, demeurant à ARCANGUES, Pyrénées-Atlantiques, maison "Baletenia",

Epoux de Madame CEBEDIO Raymonde.

Né à BIARRITZ, le 10 janvier 1955.

Résident en France.

D'AUTRE PART

LESQUELS, préalablement à la CONSTITUTION DE SERVITUDE faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit.

JMY.

EXPOSE**I- Propriété de Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO**

Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO, comparants de première part sont propriétaires d'une parcelle de terrain située à ARCANGUES, lieudit "Landaburu", chemin rural de Harramburia,

Figurant au plan cadastral de ladite commune sous les relations suivantes :

<u>!SECTION</u>	<u>!Nos</u>	<u>!ADRESSE OU LIEUDIT</u>	<u>!CONTENANCE</u>
! BB	! 29	! Larraburu	! 1a 94 ca !
! BB	! 32	! -	! 78a 27 ca
!	!	!	!
!	!	!	!
<u>!CONTENANCE TOTALE</u>			<u>! 80a 21 ca !</u>

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, aux termes d'un acte reçu par Me Xavier CLERISSE, notaire soussigné, le 8 février 2002, de :

Monsieur MAISTERRENA Pierre Guillaume, retraité, demeurant à ARCANGUES (Pyrénées Atlantiques), villa Etchean Gocho.

Epoux de Madame HIRIART Marie-Thérèse .

Né à ARCANGUES, le 23 avril 1938.

Et Madame MAISTERRENA Marie Thérèse , sans profession, demeurant à ARCANGUES (Pyrénées Atlantiques) Chapeletcheberria.

Epouse de Monsieur LOEFFLER Alain Jean .

Née à ARCANGUES (Pyrénées Atlantiques, le 1er Juillet 1946.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de BAYONNE, le 19 mars 2002, volume 2002 P n°2246.

II- Propriété de Monsieur YEREGUI

Monsieur YEREGUI , comparant de seconde part, est propriétaire d'une parcelle de terrain située à ARCANGUES,

Figurant au plan cadastral rénové de ladite Commune , chemin départemental n° 3,

- Section BB, numéro 15, pour une contenance de 1ha 32a 48ca

Tant pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Pierre YEREGUI, Propriétaire, veuf en premières noces et non remarié de Madame ANTOINE Germaine, demeurant à ARCANGUES, Maison Baletenia, né à ARCANGUES, le

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and the initials 'JMY' and a large 'G' on the right.

300 juin 1919,

Et décédé à CAMBO LES BAINS, le 5 janvier 1985,

Laissant pour recueillir sa succession, ses deux enfants issus de son union avec Madame ANTOINE Germaine, savoir :

- Monsieur Jean Michel YEREGUI

- et Monsieur Jean Baptiste YEREGUI, employé de ville, époux de Madame Sylvie SISTIAGUE, demeurant à ARCANGUES, Maison "Haourtecheverria"
Né à BIARRITZ, le 17 décembre 1957.

Ainsi que ces faits ont été constatés dans un acte de notoriété dressé après ledit décès par Me LAFON, notaire susnommé, le 3 janvier 1986.

Une attestation immobilière après ledit décès a été établie par Me LAFON, notaire susnommé, le 3 janvier 1986 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de BAYONNE, le 7 janvier 1986, volume 4752 numéro 28.

Par suite de l'attribution qui lui en a été faite, aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Bernard LAFON, notaire à SAINT PEE SUR NIVELLE, le 10 septembre 1987,

Une expédition dudit acte a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de BAYONNE, le 15 septembre 1987, volume 5298 n° 17.

III - Projet de construction par Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO

Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO envisagent l'édification sur leur propriété d'une ou deux maisons d'habitation, avant ou après scission de leur propriété en deux terrains à bâtir qui devront être desservis par les réseaux publics (eaux usées notamment).

CECI EXPOSE, il est passé à la constitution de servitude, objet des présentes

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Les parties conviennent de grever la propriété de Monsieur YEREGUI sise à ARCANGUES cadastrée section BB numéro 15, au profit de la propriété de Monsieur SANCHEZ Y CONEJO, cadastrée section BB n°numéros 29 et 32, d'un **droit de passage de canalisations à titre de servitude réelle et perpétuelle.**

L'assiette du passage sera constituée d'une bande de terrain ~~de~~ quatre mètres de longueur reliant le fonds dominant au réseau public situé en bordure du chemin départemental n° 3 et traversera le fonds servant d'ouest en est telle que figurée en un plan qui va demeurer ci-annexé après mention.

Le droit consistera en l'implantation d'une canalisation d'eaux usées et/ou d'une canalisation d'eaux pluviales d'une section de 200mm au centre de l'assiette.

J M Y.

Cette canalisation (ou ces canalisations) desservira le ou les constructions destinées à être édifiées sur le fonds dominant.

Le propriétaire de ce dernier pourra toujours accéder au fonds servant pour l'entretien ou le remplacement de la canalisation sous réserve d'en avertir le propriétaire du fonds servant par écrit à l'avance, et d'assurer à ses frais la remise des lieux en leur état initial.

Le propriétaire du fonds servant s'interdit d'ériger toute construction ou de planter tout arbre ou arbuste sur l'assiette de la servitude constituée.

La présente servitude est constituée sans indemnité de part ni d'autre.

Il est expressément convenu que si une seule canalisation pour les eaux pluviales était nécessaire à ce jour, par application des dispositions d'urbanisme, le propriétaire du fonds dominant pourrait ultérieurement implanter une canalisation d'eaux usées pour se brancher sur le réseau d'égout public pour satisfaire aux obligations légales, et ce, sans indemnité.

Pour les besoins de la publicité foncière il est ici précisé que :

Que le "fonds servant" est constitué par la parcelle figurant au cadastre rénové de la commune d'ARCANGUES, cadastrée : section BBP, numéro 15, pour une contenance de 1ha 32a 48ca - appartenant à Monsieur YEREGUI ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, en l'Exposé qui précède, sous le paragraphe I.

Que le "fonds dominant" est l'immeuble figurant au cadastre rénové de la commune d'ARCANGUES, cadastré :

- Section BB, numéro 29, pour une contenance de 1a 94ca,
 - Section BB, numéro 32, pour une contenance de 78a 27ca,
- Appartenant à Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, en l'Exposé qui précède, sous le paragraphe II.

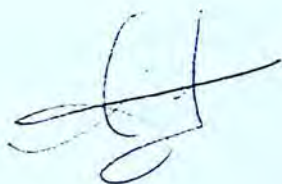
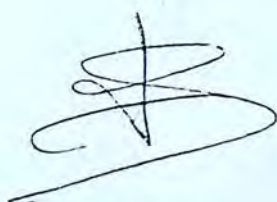
ENGAGEMENT DE CONSTITUTION DE SERVITUDE

Monsieur et Madame SANCHEZ comparants aux présentes s'engagent, savoir à constituer les servitudes suivantes lors d'une éventuelle vente d'un terrain issu de la division des parcelles sises à ARCANGUES, cadastrées section BB n° 29 et 32 :

- une servitude sur la parcelle matérialisé sous la lettre A sur le plan demeuré joint aux présentes (issue de la future division des fonds cadastrés section BB n° 29 et 32) au profit de la parcelle B (issue de la même future division), et ce, le long de la limite est, afin de permettre le branchement sur les canalisations à créer en vertu de la servitude constituée aux termes des présentes.

- une servitude de passage pour assurer l'accès à la parcelle B ci-dessus définie, à partir du chemin de Harambiria, sur la parcelle A, sur une bande de six mètres le long de la limite nord.

Les modalités d'exercice seront définies dans l'acte constitutif à établir ultérieurement.

J M Y. C

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition dudit acte sera publiée au premier bureau des hypothèques de Bayonne par les soins du notaire soussigné de la manière et dans les délais prévus par la loi.

En vue de l'accomplissement de cette formalité, tous pouvoirs nécessaires sont consentis par les comparants à tout cleric de l'Office Notarial sis à Bayonne 26, allées Paulmy, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour produire à Monsieur le Conservateur des hypothèques les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait utile d'établir.

En outre, pour les besoins de la publicité foncière et pour la perception du Salaire de Monsieur le Conservateur uniquement, la constitution de servitude objet des présentes est évaluée à la somme de TROIS CENT EUROS (300,00 €).

FRAIS

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, seront supportés et acquittés par Monsieur et Madame SANCHEZ Y CONEJO qui s'y obligent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à Bayonne, au siège de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée.

Le Tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention est celui de la situation des parcelles.

DONT ACTE sur cinq pages

Fait et passé à BAYONNE, en l'étude

Les jour, mois et an susdits.

Et lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

après

Le présent acte contenant :

- mots nuls : Six (6)
- lignes nulles : Neant
- renvois : Neant

après