

**ARRÊTÉ N° A-30-2024 du 07 mai 2024**  
**NATURE : Occupation et droit des sols**

**A**

<b>COMMUNE DE PARBAYSE</b>		<b>CERTIFICAT D'URBANISME Positif DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</b>	
<b>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</b>		<i>Référence dossier :</i>	
Type de demande	<b>Certificat d'urbanisme opérationnel</b>	N° CU06444224X4005	
Déposée le	<b>21/03/2024</b>	<b>Projet : Rénovation et reconstruction d'une maison à usage d'habitation et d'une grange.</b>	
Par	<b>BONNEHON Monique</b>		
Demeurant à	<b>27 route de Cescau - 64230 BOUGARBER</b>		
Sur un terrain sis Cadastré	<b>Chemin des Sources B 0376</b>		
		Superficie : 400 m <sup>2</sup>	

**Le Maire de PARBAYSE**

**VU** la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à chemin des Sources (cadastré 0B 0376), présentée le 21/03/2024 par Mme BONNEHON Monique, et enregistrée par la mairie de PARBAYSE sous le numéro CU 06444224X4005 ; et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Rénovation et reconstruction d'une maison à usage d'habitation et d'une grange. ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2017,

**VU** l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Lacq-Orthez en date du 26 septembre 2022,

**VU** le certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 06444224X4002, déposé le pour un objet strictement identique à la présente demande,

**Considérant** qu'il est possible, pour instruire la présente demande de certificat d'urbanisme de réutiliser les avis concernant l'eau et l'électricité, obtenus dans le cadre de l'instruction du CU 06444224X4002, dans la mesure où ces avis sont récents et que les demandes de certificats d'urbanisme référencés CU 06444224X4002 et CU 06444224X4005 sont strictement identiques,

**VU** l'avis d'ENEDIS en date du 22/02/2024, délivré dans le cadre de l'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 06444224X4002,

**VU** l'avis du syndicat Gave & Baïse en date du 20/02/2024, concernant la desserte en eau potable, délivré dans le cadre de l'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 06444224X4002,

**VU** l'avis favorable du syndicat Gave & Baïse concernant la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif, en date du 25/03/2024,

**VU** l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Lacq Orthez en date du 26 septembre 2022,

**VU** le débat en conseil municipal portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 15/02/2024,

**VU** le débat en conseil communautaire portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en date du 25/03/2024,

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet est situé en zone A du plan local d'urbanisme,

**Considérant** que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme mentionne qu'ont été identifiées dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme, 21 unités bâties susceptibles de changer de destination,

**Considérant** que la grange objet de la présente demande est identifiée au règlement graphique du plan local d'urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

## CERTIFIE

**ARTICLE 1:** L'opération est réalisable.

Seule la réhabilitation des constructions existantes est autorisée. Tout projet de démolition ou de nouvelle construction de bâtiment principal, ne pourra être autorisé.

**ARTICLE 2:** Sursis à statuer

L'intercommunalité a, par délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2022, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le débat intercommunal portant sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant eu lieu en date du 25/03/2024, **un sursis à statuer pourrait être opposé aux demandes de permis ou déclarations préalables conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme.**

**ARTICLE 3 :** Observations et prescriptions particulières :

### **Accès au domaine public routier**

Les conditions d'accès et les limites du domaine public seront déterminées par les services techniques de la Mairie et de la communauté de communes de Lacq-Orthez.

L'accès devra être conforme au règlement de voirie de la communauté de communes de Lacq-Orthez approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18/12/2017 (disponible sur internet à l'adresse suivante : <https://www.cc-lacqorthez.fr/vivre-et-habiter/me-deplacer/reseau-de-voirie.html>)

Cet accès sera réalisé au frais du demandeur dans le cadre d'une permission de voirie, dans le respect des prescriptions techniques et de délais d'exécution fixés par la communauté de communes de Lacq-Orthez.

Il conviendra de prendre contact avec les services techniques de la communauté de communes de Lacq-Orthez avant tout commencement des travaux.

### **Rejet des eaux pluviales sur le domaine public routier**

Le pétitionnaire devra procéder au captage des eaux pluviales de toiture et des sols revêtus sur sa propre parcelle, avec de préférence un système d'infiltration (puisard) ou de rétention (calcul et dimensionnement à déterminer par le pétitionnaire), avant un éventuel rejet dans le réseau public.

Le pétitionnaire se rapprochera de la mairie et des services techniques de la communauté de communes de Lacq-Orthez, afin de prendre connaissance des prescriptions techniques concernant l'écoulement des eaux pluviales.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme au règlement de voirie de la communauté de communes de Lacq-Orthez approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18/12/2017 (disponible sur internet à l'adresse suivante : <https://www.cc-lacqorthez.fr/vivre-et-habiter/me-deplacer/reseau-de-voirie.html>).

Cet éventuel rejet sera réalisé au frais du demandeur dans le cadre d'une permission de voirie, dans le respect des prescriptions techniques et de délais d'exécution fixés par la communauté de communes de Lacq-Orthez.

Il conviendra de prendre contact avec les services techniques de la communauté de communes de Lacq-Orthez avant tout commencement des travaux.

### **Eau et assainissement**

Les prescriptions mentionnées dans les avis du syndicat Gave et Baïse seront respectées.

### **Electricité**

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé.

### **Retrait gonflement des argiles**

Les Pyrénées-Atlantiques font partie des départements français touchés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Selon l'étude réalisée par le Service Géologique Régional d'Aquitaine, la commune est dans une zone identifiée sensible de retrait-gonflement des sols à dominante argileuse. Si elle n'est pas obligatoire, il est conseillé de réaliser une étude géotechnique à la parcelle. A défaut, il conviendra de mettre en œuvre des règles constructives "type" visant à réduire le risque de survenance de sinistre. Il est possible de consulter la cartographie des aléas au niveau du département des Pyrénées-Atlantiques, sur le site spécialisé du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

### **Zone sismique**

En application du décret n°2010-1255 du 22/10/2010, la commune est classée en zone sismique 3 (aléa modéré) ou 4 (aléa moyen). La future construction sera assujettie aux dispositions de l'arrêté en date du 22/10/2010 se rapportant aux mesures parasismiques.

### Nappes phréatiques

La commune est répertoriée sur le site BRGM ([www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr)) comme étant affectée par des remontées de nappes. Le pétitionnaire est invité à consulter ce site afin de prendre connaissance du niveau de sensibilité aux remontées de nappes qui affecte le(s) terrain(s).

Nous recommandons au pétitionnaire de prendre en compte les mesures nécessaires à ce phénomène qui vise essentiellement à limiter les dommages aux biens et aux activités et effets induits. Ces mesures concernent notamment la réalisation d'une étude géotechnique déterminant les conditions de mise en œuvre du projet.

A titre d'exemples et de manière non exhaustive, les conditions de mise en œuvre peuvent porter sur :

- la structure du bâti (résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux eaux sous pression, résistance des murs à l'immersion, adaptation des fondations des bâtiments, utilisation de matériaux de construction non putrescibles, vide sanitaire étanche et aéré, etc.)
- l'aménagement du bâti (calages des planchers utiles)
- les réseaux (installations électriques et téléphoniques hors d'eau ou étanches, étanchéité des réseaux d'eaux usées, verrouillage des tampons, interdire les assainissements autonomes, etc.)
- la mise hors d'eau rapide des équipements sensibles (véhicules, produits polluants, etc.)
- interdire ou limiter les installations polluantes ou dangereuses

### ARTICLE 4 : Document d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2017. Le terrain est situé en zone A (PLU).

Dispositions d'urbanisme applicables au terrain : ces dispositions figurent dans les documents consultables en mairie. Droit de préemption urbain : le terrain n'est pas soumis par un droit de préemption urbain au bénéfice de la Commune.

### ARTICLE 5 : Servitudes et contraintes grevant le ou les terrains :

- I6: Servitude relative aux mines et carrières établies au profit des titulaires d'autorisations d'exploitation
- ZNIEFF de type II: Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
- Risque sismique 4 (Aléa moyen)

### ARTICLE 6 : La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte publique	Desservi : Capacité			Observation
		Bonne	Insuffisante	Mauvaise	
Eau potable	DESSERVI	X			
Eaux usées	NON DESSERVI				Assainissement non collectif
Électricité	DESSERVI	X			
Voirie	DESSERVI	X			

Si la puissance de raccordement est supérieure à 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé, une extension du réseau d'électricité sera potentiellement nécessaire.

### ARTICLE 7 : Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'aménagement
- Redevance Archéologie Préventive

<b>5. TAXES</b>	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i>
X	<b>Taxe d'aménagement</b> Taux : 1%
	Part communale :
	Part départementale : Taux : 2,5 %
X	<b>Redevance d'archéologie préventive</b> Taux : 0,40 %

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme d'une participation forfaitaire définie par le paragraphe c) de l'article L. 332-12 du code de l'urbanisme.

**Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération : néant.**

**ARTICLE 8** : La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier : Permis de construire, déclaration préalable de détachement de parcelles, permis d'aménager.

Fait à PARBAYSE,  
Le 07/05/2024  
Le Maire,  
Nicolas LARUYADE



---

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME** : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

**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...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**DUREE DE VALIDITE** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes 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 le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé.