

ARRÊTÉ N° A-39-2024 du 23 juillet 2024
NATURE : Occupation et droit des sols

A

**COMMUNE
DE PARBAYSE**

**CERTIFICAT D'URBANISME Positif
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Type de demande : Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU06444224X4007
Déposée le : 05/06/2024	Projet : Projet de construction d'un maison individuelle d'habitation
Par : MARROU FRANCOIS	
Demeurant à : 12 RUE DE LA BANQUE - 75002 PARIS	
Sur un terrain sis : Route d'Abos Cadastré : 0B 0642	
	Superficie : 2540 m ²

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 route d'Abos (cadastré 0B 0642), présentée le 05/06/2024 par MARROU FRANCOIS, et enregistrée par la mairie de PARBAYSE sous le numéro CU06444224X4007 ;

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 Projet de construction d'un maison individuelle d'habitation ;

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 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,

VU l'avis d'ENEDIS en date du 10/07/2024,

VU les avis favorables du syndicat Gave & Baïse en date du 16/07/2024,

CERTIFIE

ARTICLE 1: L'opération est réalisable.

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

L'accès devra impérativement faire l'objet d'une servitude de passage à solliciter auprès du propriétaire de la parcelle cadastrée B 643.

Rejet des eaux pluviales sur le domaine public routier

Le futur constructeur 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

La future construction devra être raccordée au réseau public d'eau potable.
Les prescriptions mentionnées dans les avis du syndicat Gave et Baise seront respectées.

Sous réserve de l'obtention d'une servitude de passage et de tréfonds auprès du propriétaire de la parcelle cadastrée B 643.

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.

Sous réserve de l'obtention d'une servitude de passage et de tréfonds auprès du propriétaire de la parcelle cadastrée B 643.

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

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) 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 Ub du 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 situé dans un secteur soumis au 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: Coteaux et vallées "bocagères" du Jurançonnais
- 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			Servitude de tréfonds
Eaux usées	NON DESSERVI				Assainissement non collectif
Électricité	DESSERVI	X			Servitude de tréfonds
Voirie	DESSERVI	X			Servitude de passage

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

TAXES	<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	Taxe d'aménagement
Part communale :	Taux : 1%
Part départementale :	Taux : 2,5 %
X	Redevance d'archéologie préventive
	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 :

Participation pour voirie et réseaux (PVR) instituée par:

- délibération générale en date du 31/10/2003,
- délibération spécifique pour l'aménagement du chemin d'Abos en date du 19/05/2009.

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.

PARBAYSE, le 23/07/2024

Le Maire,
Nicolas LAPUYADE



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'enseillement, 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.