

HOUNIE Jean-François

De: herve.lacassy@laposte.net
Envoyé: samedi 20 septembre 2025 00:30
À: Enquete publique PLUI
Objet: Fittes-Pucheu Hervé Monein Parcelle AL557.
Pièces jointes: CamScanner 18-09-2025 19.35.jpg; 1- PA 064 393 25 30003.pdf; CamScanner 18-09-2025 19.44.jpg

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Comme convenu dans mon premier mail, et comme demandé, veuillez trouver en pièce jointe le courrier de la commune de Monein concernant la notification dans le cadre de la procédure d'avis des personnes publiques associées ainsi que le permis d'aménager et mon courrier manuscrit.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes sincères salutations.

Fittes-Pucheu Hervé

FITTES-RUCHEU Hervé
352 route des coteaux
64360 CUQUERON
herve.fittesrucheu@sfr.fr

CUQUERON, le 13/09/2015

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet: Permis d'aménager Ponein - parcelle AL 557.

Par suite à notre entrevue à la mairie de Ponein le 6 septembre 2015 dans le cadre de l'enquête publique, je me permets de vous faire suivre, comme demandé, le permis d'aménager qui m'a été retourné avec accord en date du 9 septembre 2015.

Vous m'avez également demandé de vous faire suivre le avis de la commune qui a décidé de notifier cette situation dans la procédure d'avis des personnes publiques associées, afin de demander la réintégration de ma parcelle AL 557 dans la trame urbaine par le CCLO, suite à une omission dans la procédure d'élaboration du PLU.

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes respectueuses salutations.

Hervé FITTES-RUCHEU



**COMMUNE
DE MONEIN**

PERMIS D'AMENAGER
Délivré par Le Maire au nom de la Commune

Demande déposée le 02/06/2025

N° PA 064 393 25 30003

Par :	Monsieur FITTES-PUCHEU Hervé
Demeurant à :	5430 Route Des Coteaux 64360 Cuqueron
Sur un terrain sis à : Cadastré :	18bis Route D'Agoure AL 557
Nature des travaux :	Création d'un terrain à bâtir

Superficie du terrain : 850 m²

Le Maire de MONEIN,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 02/06/2025 par Monsieur. FITTES-PUCHEU Hervé,

Vu l'objet de la demande susvisé,

VU le Plan Local d'Urbanisme :

- approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2013,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 11 octobre 2016,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 14 octobre 2021.
- modifié par délibération du conseil communautaire le 25/09/2023.

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 accordé en date du 05/02/2024,

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 : La présente autorisation est délivrée en tenant compte des prescriptions suivantes :

- **Voirie**

L'accès au terrain devra se faire via le chemin privé correspondant aux parcelles cadastrées section AL numéros 558 et 549 et devra impérativement faire l'objet d'une servitude de passage.

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

Le futur constructeur devra impérativement faire de la rétention complète sur la parcelle. Le constructeur devra également procéder au captage des eaux pluviales de toiture et des sols revêtus sur sa propre parcelle, avec préférentiellement, un système d'infiltration (puisard) ou de rétention (calcul et dimensionnement à déterminer par le pétitionnaire).

- **Eau-Assainissement**

La future construction devra impérativement être raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable desservant le secteur.

Les prescriptions mentionnées dans les avis du syndicat Gave & Baïse devront être strictement respectées. Conformément à l'avis du syndicat Gave & Baïse le terrain doit être considéré comme déjà raccordé au réseau d'eau potable existant dans l'emprise de la parcelle AL 549.

Le terrain est raccordable au réseau d'assainissement collectif. Il est à prévoir P.F.A.C., le montant sera notifié ultérieurement à l'acquéreur.

- **Électricité**

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

Article 3 : Taxes et participations du projet

- Taxe d'Aménagement : avec une part communale et une part départementale.
- Redevance d'archéologie préventive (RAP).

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des prescriptions relatives à d'autres réglementations et mentionnées dans les informations ci-après.

Fait à MONEIN,

Le 09/09/2025

Le Maire

Bertrand VERGEZ-PASCAL



- Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 02/06/2025
- Date de transmission à la Préfecture du dossier déposé en mairie : 09/09/2025
- Date de transmission de la décision en Préfecture : 09/09/2025
- Date d'affichage de la décision en mairie : 09/09/2025

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**Informations et prescriptions concernant le terrain ou le projet
et relevant d'une autre législation - A LIRE ATTENTIVEMENT**

Retrait gonflement des argiles

Les Pyrénées-Atlantiques font partie des départements français touchés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Selon l'étude par le Service Géologique Régional d'Aquitaine, la commune est dans une zone identifiée sensible de retrait-gonflement des sols à dominante argileuse. 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 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 (inondationsnappes.fr) comme étant affectée par des remontées de nappes. Le pétitionnaire est invité à consulter ce site afin de prendre connaissance de la 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

Travaux

Tous travaux pouvant générer des fouilles ou des terrassements au niveau du sol, nécessitent de consulter les concessionnaires des différents réseaux, en leur formulant une demande de renseignement ou déclaration d'intention de commencer les travaux (DR-DICT). Tous dégâts occasionnés restent à la charge du pétitionnaire.

Informations générales concernant l'autorisation - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis d'aménager :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers: elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

SERVICES TECHNIQUES

Dossier suivi par :

Malika ARANGOIS

technique@mairie-monein.fr

Vs. Réf. : BVP / JS / BD / MA

LRAR n° : 1A 213 181 11790

PJ : /

MONEIN, le 4 avril 2025

Monsieur FITTES-PUCHEU Hervé

352, route des coteaux
64 360 CUQUERON

Objet : Parcelle AL 557

Monsieur FITTES-PUCHEU,

Je me permets de vous adresser ce courrier afin de vous informer des évolutions liées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez, actuellement en cours.

Votre parcelle AL 557 a bénéficié de l'approbation d'un Certificat d'Urbanisme en date du 5 février 2024. Cependant, après l'arrêt du projet du PLUi le 11 février 2025, il apparaît que votre terrain a été exclu de la trame urbaine.

La commune a décidé de notifier cette situation dans la procédure d'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) afin de demander la réintégration de votre parcelle dans la trame urbaine par la CCLO (cette exclusion semble résulter d'une omission dans la procédure d'élaboration du PLUi).

En supplément de cette démarche et afin de sécuriser vos droits à construire, comme cela vous a été précisé par courriel de la part de la CCLO le lundi 24 mars 2025, je vous encourage à déposer un permis d'aménager avant la date de caducité de votre Certificat d'Urbanisme soit le 5 août 2025.

De plus, nous vous invitons à participer à l'enquête publique qui se tiendra du 18 août au 26 septembre 2025. Ce sera l'occasion pour vous d'exprimer vos observations et de défendre votre position auprès du commissaire enquêteur.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,



Bertrand VERGEZ-PASCAL