HOUNIE Jean-François

De: Chardier Jegoux Isabelle <isabelle.chardier@gmail.com>
Envoyé: vendredi 26 septembre 2025 13:07
À: Enquete publique PLUI
Cc: Secrétariat Général-Mairie de MONT; Laetitia Duvignau
Objet: parcelle AC 217 Lendresse commune de Mont
Pièces jointes: plui 2025.jpg; Plui en prévision pour 2026.pdf; Accord certificat d'urbanisme parcelle AC 217.docx

A l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Monsieur,

Nous venons aujourd'hui de prendre connaissance du changement de classement, dans le cadre du PLUI 2026, de la parcelle AC 217,
actuellement située en partie en zone constructible.
Ci-joint le PLUI de 2025 et celui en prévision de 2026.
Cette parcelle n'est plus exploitée et ne figure plus au registre des terres agricoles MSA depuis 1991.

Suite à notre demande de certificat d'urbanisme, nous avons reçu le 19 janvier 2024 une réponse positive de la Mairie de Mont :
Ci-joint le certificat d'urbanisme positif du 19.01.2024.

Cette parcelle est en cours de vente actuellement en vue de l'installation d'un établissement de soin esthétique par des propriétaires mitoyens.
Il s'agit pour eux d'agrandir leur propriété et de créer sur place un lieu privilégié de soins entouré d'un écrin de verdure.

Laetitia Duvignau esthéticienne et Kevin Anton charpentier sont nos voisins propriétaires de la parcelle AC 168 et AC 335.
Ils souhaitent par cet achat développer leur activité professionnelle sur la commune.
Ils ont besoin pour cela d'un terrain constructible pouvant permettre la construction d'un établissement de soins pour Laetitia Duvignau et
peut-être à l'avenir d'un local professionnel pour Kevin Anton avec un accès direct sur la route de Muret en direction de Gouze.

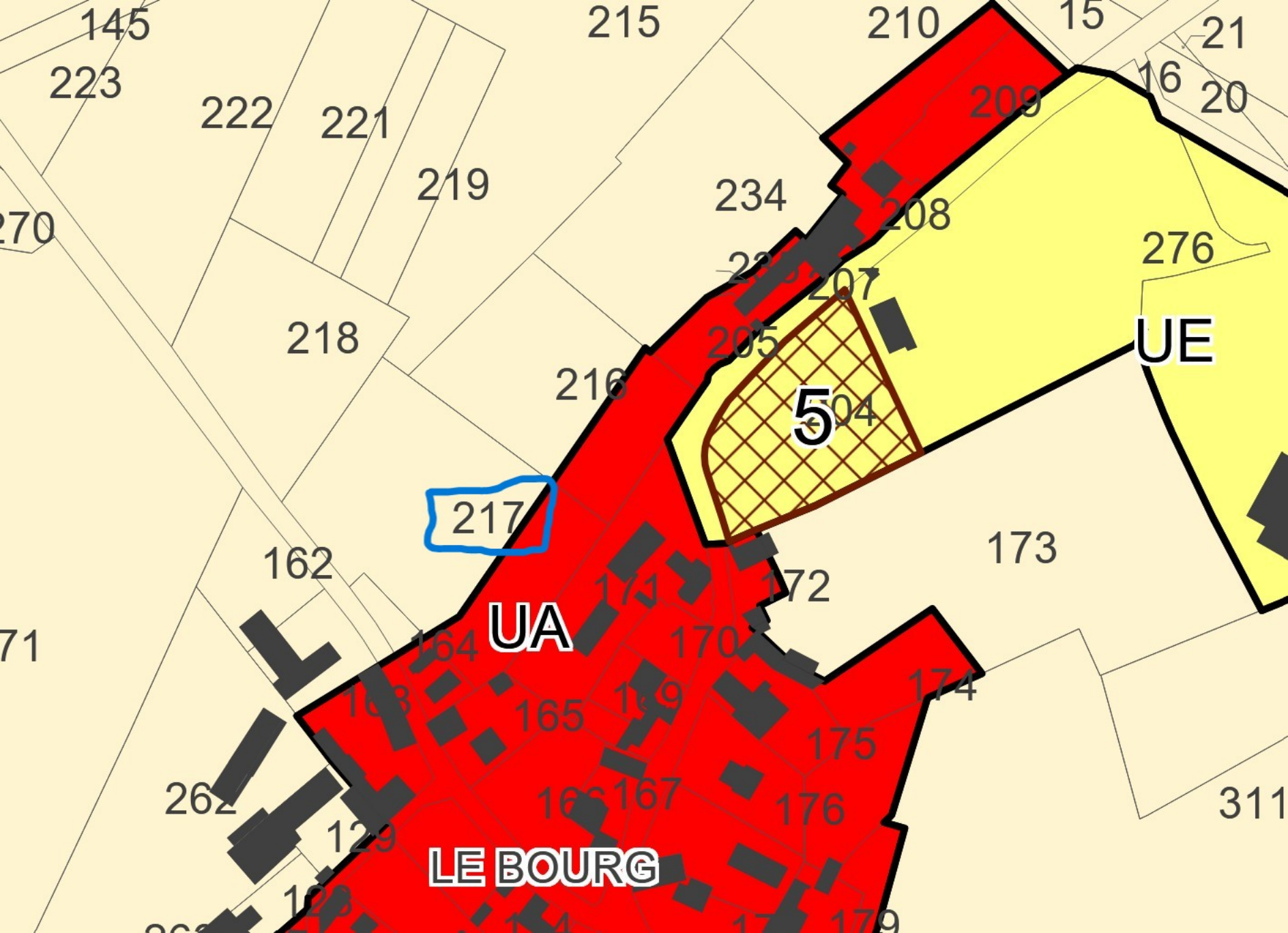
Nous allons demander un rendez-vous à Monsieur le Maire de Mont pour lui préciser ce projet.

Nous sollicitons de ce fait le rétablissement des 1952 mètres carrés constructibles de cette parcelle AC 217.

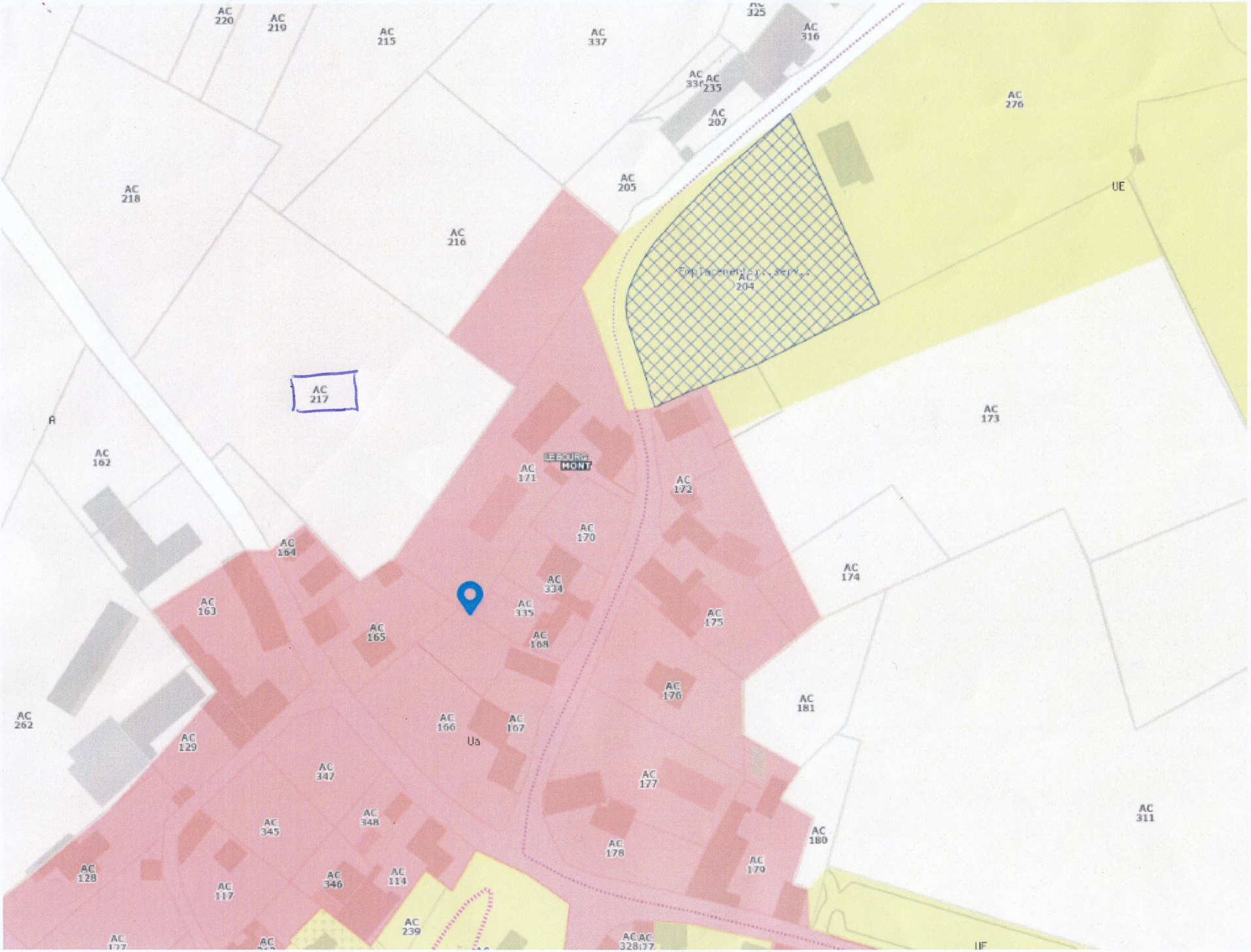
Dans l'attente d'une réponse positive pour poursuivre la vente actuelle de ce terrain, nous vous prions d'accepter, Monsieur le Président,
l'expression de nos respectueuses salutations.

Isabelle et Alain Jegoux
Laetitia Duvignau et Kevin Anton

.



145
223
222
221
219
215
210
15
21
16
20
209
234
208
276
270
207
218
205
UE
216
5
504
217
162
173
172
UA
171
164
170
174
165
175
262
167
176
311
129
LE BOURG



PLUI prévu pour 2026.

COMMUNE DE MONT	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°** CU 064 396 23 X4049
Déposée le :	**21/11/2023**	**Projet : Extension des locaux, construction d'un logement avec garage**
Par :	**Mme CHARDIER JEGOUX Isabelle**	
Demeurant à :	**34 rue Saint Jacques Lendresse 64300 MONT**	
Sur un terrain sis :	**LE BOURG DE LENDRESSE**	Superficie : 10730 m²
Cadastré :	**333 AC 170, 333 AC 171, 333 AC 217**	

Le Maire de MONT

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 au bourg de lendresse (cadastré 333 AC 170, 333 AC 171, 333 AC 217), présentée le 21/11/2023 par Mme CHARDIER JEGOUX Isabelle, et enregistrée par la mairie de MONT sous le numéro CU 064 396 23 X4049 ;
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 une extension des locaux, avec possibilité de construction d'un logement et garage ;

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 31 mars 2016,
- mis en révision par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2017,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 08 mars 2019,

VU le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 janvier 2015,

VU le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) de Lacq-Mont approuvé par arrêté préfectoral en date du 6 mai 2014.

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 l'avis favorable de la régie communale concernant le raccordement au réseau d'assainissement collectif, en date du 7/12/2023;
VU l'avis favorable du service ENEDIS concernant le raccordement au réseau d'électricité, en date du 11/12/2023;
VU l'avis favorable du Syndicat Gave & Baïse concernant le réseau d'eau potable, en date du 04/12/2023
VU l'avis du Maire concernant la défense incendie du projet, en date du 18/01/2024;

CERTIFIE

ARTICLE 1: L'opération est réalisable.

Les constructions seront implantées **en zone Ua** du PLU.

ARTICLE 2 : 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 des 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 des Communes de Lacq Orthez avant tout commencement des travaux.

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

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 des 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).
Ce 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 des Communes de Lacq Orthez avant tout commencement des travaux.

- ***Eau et assainissement***

Les informations contenues dans les avis de la régie communale et du syndicat, ci-joints, seront prises en compte.

- ***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.

- ***Défense incendie***

La défense incendie est assurée pour ce projet conformément à l'avis de monsieur le Maire en date du 18/01/2024.

- ***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 geotechnique 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, resistance 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 3 : Document d'urbanisme:

Plan Local d'Urbanisme :
- approuvé par délibération du conseil municipal en date du 31 mars 2016,
- mis en révision par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2017,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 08 mars 2019,

Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 janvier 2015.

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) de Lacq-Mont approuvé par arrêté préfectoral en date du 6 mai 2014.

Elaboration 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.

Le terrain est situé:

- parcelle 333 AC 217:
    - en zone A du PLU pour environ 5142 m²

- en zone Ua du PLU pour environ 1952 m²
- parcelles 333 AC 170 et 171 en zone Ua du PLU.

Dispositions d'urbanisme applicables au terrain : ces dispositions figurent dans les documents consultables en mairie.

Droit de préemption urbain : Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune par délibération du Conseil Municipal

ARTICLE 4 : Servitudes et contraintes grevant le ou les terrains :

- I6. Servitude relative aux mines et carrières établies au profit des titulaires d'autorisations d'exploitation
- I3: Servitude relative aux canalisations de transport de gaz
- Risque sismique 3 (Aléa modéré)

ARTICLE 5 : La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité			Observation
		Bonne	Insuffisante	Mauvaise	
Eau potable	DESSERVI	X			
Eaux usées	DESSERVI	X			
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 6 : Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :
- Taxe d'aménagement
- Redevance Archéologie Préventive

TAXES	*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*
X **Taxe d'aménagement**	
Part communale :	Taux : 2%
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 : néant.

ARTICLE 7: La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des fo
administratives préalables, en particulier : Permis de construire, déclaration préalable de détache
parcelles, permis d'aménager.

Fait à MONT,
Le 19/09/2024

Le Maire,
Jacques CLAVE

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit a
mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisa
réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez u
d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urba
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 fo
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 d
telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), qu
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 s
présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous
régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exempla
accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé.