

HOUNIE Jean-François

De: Patrick Lamarlere <patricklamarlere@gmail.com>
Envoyé: jeudi 25 septembre 2025 10:49
À: Enquete publique PLUI
Objet: Trame urbaine CESCAU
Pièces jointes: DP 24X6009_arrêté signé.pdf

Madame, Monsieur,

Suite à mon entrevue hier à Arthez de Béarn avec le commissaire enquêteur, je viens par la présente demander la constitution du secteur Lacassagne à Cescau en trame urbaine.

En effet suite à la délibération 2012/14 du conseil municipal de Cescau (voir dp jointe), ce secteur a été constitué en zone constructible avec participation de 85% des frais d'aménagement par les riverains soit 27000€ me concernant pour 4 lots.

Sur les 10 lots de 1500m2 environ chacun, 8 sont vendus et bâtis, il en reste 2 en vente actuellement m'appartenant.

Les maisons sont à moins de 50m les unes des autres, je demande à ce que ce secteur soit classé en trame urbaine.

Me tenant à votre disposition pour de plus amples informations, je vous prie d'agréer en mes salutations distinguées.

Lamarlere Patrick

1687, route de Mazerolles

64170CESCAU

0630171928

**COMMUNE
DE CESCAU**

**DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 02/05/2024

N° DP06418424X6009

Par :	M. LAMARLERE Patrick
Demeurant à :	1687 route de Mazerolles 64170 Cescau
Sur un terrain sis à :	Chemin Lacassagne
Cadastré :	0A 0544, 0A 0545, 0A 0548, 0A 0549, 0A 0550
Nature des travaux :	Division en vue de construire

Le Maire de CESCAU,

VU la déclaration préalable présentée le 02/05/2024 par M. LAMARLERE Patrick, pour une division en vue de construire,

VU l'objet de la déclaration susvisée,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 423-1 et suivants,

VU la Carte communale :

- approuvée par délibération du conseil municipal en date du 4 mai 2011,
- co-approuvée par arrêté préfectoral en date du 31 mai 2011 ;

VU l'élaboration du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2015.

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 la délibération générale du Conseil municipal en date du 6 septembre 2002 pour l'institution de Participation pour Voirie et Réseaux (PVR),

VU la délibération spécifique du Conseil municipal en date du 1er août 2012 pour la création d'une PVR pour le secteur Lacassagne,

VU la convention de versement préalable à la délivrance des autorisations d'occuper le sol pour la PVR du secteur Lacassagne, conclue entre la commune de Cescau et Monsieur Patrick LAMARLERE en date du 21 novembre 2012,

VU le certificat d'urbanisme opérationnel n° 064 184 22 X 4014 délivré positif le 13/12/2022,

ARRETE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non opposition sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Prescriptions

- **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. Il conviendra de déposer une demande de permission de voirie en mairie avant tout commencement des travaux.

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 : <http://www.cc-lacqorthez.fr/amenagement-cadre-de-vie/intervention-sur-la-voie-publique.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 éventuellement contact avec les services techniques de la Communauté des Communes de Lacq Orthez avant tout commencement des travaux.

- **Division en vue de construire**

L'obtention d'une autorisation de diviser en vue de construire cristallise les droits à bâtir pour une période de 5 ans, à compter de la date de délivrance de la permission (article L 442-14 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois la décision devient caduque si son exécution comprenant l'arpentage et la mutation du lot n'a pas eu lieu dans un délai de trois ans à compter de sa notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. (Article R 424-18 du Code de l'Urbanisme).

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

Fait à CESCOU,

Le 13/05/2024



Le Maire,

Hervé LAFITTE

- *Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie :*
- *Date de transmission à la Préfecture du dossier déposé en mairie :*
- *Date de transmission de la décision en Préfecture :*
- *Date d'affichage de la décision en mairie :*

**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 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 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 de la déclaration préalable :

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 de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir:

- 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 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.

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.