

COMMUNE D'ARTHEZ-DE-BÉARN	CERTIFICAT D'URBANISME Positif DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
--------------------------------------	---

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	<i>Référence dossier :</i>
Type de demande : Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 064 057 25 4 0001
Déposée le : 22/01/2025	Projet : Construction de 4 maisons individuelles sur des lots d'au moins 1500m2 chacun.
Par : COSTEDOAT DIU Fabienne	
Demeurant à : 19 rue du Bourdalat 64370 ARTHEZ-DE-BÉARN	
Sur un terrain sis : Route Du Bourdalat	Superficie : 8994 m²
Cadastré : AB 533, AB 534, AB 769	

Le Maire d'ARTHEZ-DE-BEARN

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 du Bourdalat (cadastré AB 533, AB 534, AB 769), présentée le 22/01/2025 par COSTEDOAT DIU Fabienne, et enregistrée par la mairie d'ARTHEZ-DE-BEARN sous le numéro CU 064 057 25 4 0001,
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 la construction de 4 maisons individuelles sur des lots d'au moins 1500m2 chacun,

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 9 février 2009,
- modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2010,
- et modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 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 l'avis de TEREKA en date du 11/03/2025,

VU l'avis de Monsieur le Maire en date du 11/03/2025,

VU l'avis d'ENEDIS en date du 10/03/2025,

VU l'avis du Syndicat Eau et Assainissement des 3 Cantons en date du 18/03/2025,

VU l'avis du service voirie de la Communauté de Communes de Lacq Orthez en date du 20/02/2025,

VU le débat en conseil municipal portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en date du 21/02/2024,

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

Considérant que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté des communes de Lacq-Orthez en date du 26 Septembre 2022,

Considérant que le PLUi assurera un développement équilibré et un fonctionnement cohérent du territoire entre les 60 communes notamment en maîtrisant le développement urbain par la sobriété foncière en accord avec la Loi Climat et Résilience (Zéro Artificialisation Nette - ZAN) et le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoire – SRADDET Nouvelle-Aquitaine,

VU les articles L 153-11 et L 424-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable,

Considérant que le conseil municipal d'ARTHEZ-DE-BEARN ainsi que le conseil communautaire de la communauté des communes de Lacq Orthez par la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), a affiché les trois principales thématiques qui présideront à l'aménagement du territoire,

Considérant notamment la thématique propre à l'armature territoriale et à la sobriété du territoire qui vise à modérer la consommation d'espace à l'horizon 2025, en limitant l'étalement urbain, l'urbanisation linéaire et l'urbanisation diffuse,

Considérant de même, la thématique propre à la qualité de vie, la valorisation des qualités paysagères et des richesses écologiques ainsi qu'à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

Considérant que le projet qui prévoit la construction de 4 maisons individuelles sur des lots d'au moins 1500m2 chacun, sur une parcelle située en dehors d'une trame urbaine constituée, dans un secteur destiné à être qualifié agricole, est constitutif d'une urbanisation diffuse en contradiction avec les principes du PADD,

Considérant qu'il est de nature à compromettre et à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan en ce qu'il contrevient aux orientations susvisées,

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 :

- ***Aménagement***

Ce projet entre dans le cadre de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme qui mentionne que tout projet prévoyant la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs est soumis en amont à la délivrance d'un permis d'aménager. Avant tout dépôt d'une demande de permis d'aménager, le pétitionnaire se rapprochera des services techniques de la communauté de communes de Lacq-Orthez afin de prendre connaissance des prescriptions techniques concernant la conception de cet aménagement.

- ***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 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 pétitionnaire devra 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), avant éventuel rejet dans le réseau public (fossé ou canalisation).

Après vérification de la possibilité de raccordement, et seulement si cela est techniquement possible, les prescriptions de raccordement aux réseaux ou ouvrages publics sont définies par la communauté de

communes de Lacq-Orthez, en concertation avec les communes concernées et les gestionnaires des réseaux d'assainissement dans le cas de réseaux unitaires.

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>).

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 de communes de Lacq-Orthez avant tout commencement des travaux.

- ***Eau et assainissement***

Les constructions devront être raccordées sur le réseau public d'eau potable.

Les lots se trouvent dans une zone d'assainissement collectif.

Les prescriptions concernant l'eau et l'assainissement, mentionnées dans l'avis du Syndicat Eau et Assainissement des Trois Cantons ci-joint, devront être respectées.

Notamment, deux solutions sont envisageables pour la desserte en assainissement collectif :

- solution 1 : par raccordement sur le réseau public route du Bourdalat dans les conditions citées dans l'avis ci-annexé. Le raccordement sera à la charge du futur propriétaire.
- solution 2 : par raccordement sur le réseau public passant en domaine privé sur les parcelles AB 526 et 757, dans les conditions citées dans l'avis ci-annexé. Le raccordement sera à la charge du futur propriétaire.

- ***Électricité***

Enedis a bien noté que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier (plusieurs lots). Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conforme au référentiel technique d'Enedis.

Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir les parcelles.

Nous vous rappelons que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

- ***Canalisation de gaz***

Les prescriptions mentionnées dans l'avis de TEREGA ci-joint, devront être rigoureusement respectées et notamment le dépôt d'une déclaration de projet de travaux (DT) et d'une déclaration d'intention de commencement des travaux (DICT).

- ***Défense incendie***

La défense incendie est assurée pour ce projet conformément à l'avis de monsieur le Maire en date du 11/03/2025..

- ***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). 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 :
 - approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2009,
 - modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2010,

- et modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2015.

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.

Le terrain est situé :

- pour environ 1961 m² en zone N,
- pour environ 7126 m² en zone UB.

Dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Ces dispositions figurent dans les documents consultables en mairie.

Droit de préemption urbain :

Le terrain est situé dans une zone soumise au Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune par délibération du Conseil Municipal du 09/02/2009.

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

- Risque de phénomène de retrait-gonflement des argiles (Aléa Moyen)
- I6: Servitude relative aux mines et carrières établies au profit des titulaires d'autorisations d'exploitation
- Espace boisé classé pour environ 1959 m²
- I3: Servitude relative aux canalisations de transport de gaz
- Risque sismique 3 (Aléa modéré)

ARTICLE 6 : La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité			Observation
		Bonne	Insuffisante	Mauvaise	
Eau potable	DESSERVI	X			Raccordement possible
Eaux usées	NON DESSERVI		X		Raccordable, 2 solutions possibles
Électricité	NON DESSERVI		X		Branchement par extension de réseau
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

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	
☒	Taxe d'aménagement	Part communale :	Taux : 2,5 %
		Part départementale :	Taux : 2,5 %
☒	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 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 ARTHEZ-DE-BEARN,

Le 21/03/2025

Le Maire

Jean-Pierre ESCOUTELOUP



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.

