

**COMMUNE
D'ORTHEZ****CERTIFICAT
DELIVRE 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 064 430 24 X4073
Déposée le : 26/02/2024	Projet : construction d'une maison individuelle
Par : SCI Sophie Flous Flous Jean	
Demeurant à : 100 chemin Lamarque 64300 Orthez	
Sur un terrain sis : Chemin de La Fontaine Cadastré : 497 ZA 49	
	Superficie : 16 600 m ²

Le Maire d'ORTHEZ

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 chemin de la Fontaine (cadastré 497 ZA 49), présentée le 26/02/2024 par la SCI Sophie Flous - M. Flous Jean, et enregistrée par la mairie d'ORTHEZ sous le numéro CU 064 430 24X4073 ;

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à construire une maison individuelle;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2013,
- mis en compatibilité avec l'AVAP par délibération du conseil municipal en date du 22 Janvier 2018,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 06 mars 2019.
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2019,
- révisé par délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2020,
- modifié par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 mars 2023,
- modifié par délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2023,

Et notamment le règlement de la zone Ud et A,

VU l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Lacq-Orthez en date du 26 septembre 2022.

VU l'avis favorable du Syndicat de Gréchez, concernant l'assainissement individuel en date du 5/04/2024;

VU l'avis favorable du Syndicat de Gréchez concernant l'eau potable, en date du 5/04/2024;

VU l'avis favorable du service de gestion des Eaux Pluviales de la Mairie

VU l'avis favorable du Maire concernant la défense incendie du projet, en date du 7/03/2024;

VU l'avis favorable du service ENEDIS, concernant le raccordement au réseau d'électricité, en date du 12/03/2024;

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 d'ORTHEZ portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 27/02/2024,

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

VU la déclaration préalable de division DP 064 430 18 X6079 accordée le 28/06/2018 pour la division d'un terrain en vue de construire 1 lot,

Considérant que l'autorisation de diviser le terrain est caduque par défaut de publication du document d'arpentage et de mutation du lot,

CERTIFIE

ARTICLE 1: L'opération est réalisable.

Le découpage du lot devra se situer en zone Ud du PLU.

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*

Les conditions d'accès et les limites du domaine public seront déterminées par les services techniques de la Mairie d'Orthez.

L'accès sera prévu en partie sud du terrain, chemin de la fontaine.

- *Rejet des eaux pluviales*

Les prescriptions contenues dans l'avis de la régie communale des eaux pluviales, ci-joint, seront strictement respectées.

Il conviendra de prendre contact avec les services techniques de la Mairie d'Orthez avant tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.

- ***Eau et assainissement***

Les prescriptions concernant l'eau et l'assainissement, mentionnées dans les avis du Syndicat de Gréchez, ci-joint, devront être respectées.

Notamment, les prescriptions de l'étude de conception concernant l'assainissement seront respectées.

- ***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.

NB : cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

- ***Défense incendie***

La défense incendie est assurée pour ce projet conformément à l'avis de monsieur le Maire en date du 7 03 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 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'ou résistance des murs à l'immersion, adaptation des fondations 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 10 avril 2013,
- mis en compatibilité avec l'AVAP par délibération du conseil municipal en date du 22 Janvier 2018,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 06 mars 2019.
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2019,
- révisé par délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2020,
- modifié par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 mars 2023,
- modifié par délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2023,

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) :

- approuvée par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2018.

Plan de prévention des Risques Inondation (PPRI) :

- approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2004.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Lacq-Orthez en date du 26 septembre 2022.

Le terrain est situé:

- en zone Ud du PLU pour 4240 m² environ
- en zone A du PLU pour 12 357 m² environ

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 simple au bénéfice de la commune.

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

- Elément de paysage remarquable linéaire identifié (L 151-23 du code de l'urbanisme - plantations à conserver)
- I1: Servitude relative aux canalisations de transport d'hydrocarbures (hors emprise projet)
- I3: Servitude relative aux canalisations de transport de gaz (hors emprise projet)
- NATURA 2000 (Directive Habitat)
- 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			
Eaux usées	NON DESSERVI				Individuel
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 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>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement	
Part communale :	Taux :
Part départementale :	Taux : 2,5 %
<input checked="" type="checkbox"/> 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 ORTHEZ, Le 10/04/2024



Le Maire d'ORTHEZ-SAINTE-SUZANNE
Emmanuel HANON

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.