Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le
ID : 064-216401729-20230406-2023_016-AI

MAIRIE
DE CASTEIDE-CANDAU

DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 16/03/2023 et complétée le 16/03/2023	
Par :	SAS PIERFONCIER
Représentée par :	Monsieur DAGEST PIERRE
Demeurant à :	590 CHEMIN DE MOUNICQ 40700 MONGET
Sur un terrain sis à :	VILLAGE
Cadastré :	B 547
Nature des travaux :	Division en vue de construire

N° DP 064 172 23 X 6002

Lot A : 1906 m²
Lot B : 1930 m²
Lot C : 1834 m²
Lot D : 1813 m²
Lot E : 1928 m²

Le Maire de CASTEIDE-CANDAU,

VU la déclaration préalable présentée le 16/03/2023 par SAS PIERFONCIER représentée par Monsieur DAGEST PIERRE, 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 10 décembre 2007,
- co-approuvée par arrêté préfectoral en date du 28 janvier 2008,

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 n°064 172 23 X 4001 délivré négatif pour étude de sol manquante le 07/03/2023,

VU l'avis du service Syndicat Eau et Assainissement des 3 Cantons en date du 29/03/2023,

VU l'avis du service Syndicat des Eaux Luy Gabas Lees en date du 03/04/2023,

VU l'avis du service Enedis en date du 27/03/2023,

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.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le
ID : 064-216401729-20230406-2023_016-AI

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 CASTEIDE-CANDAU,

Le 06 avril 2023

MAIRIE DE CASTEIDE-CANDAU (Pyrénées-Atlantiques)

Le Maire,

Jean-Marie PINON

- *Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie :* 16/03/23
- *Date de transmission à la Préfecture du dossier déposé en mairie :* 16/03/23
- *Date de transmission de la décision en Préfecture :*
- *Date d'affichage de la décision en mairie :*

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). 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.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023
Reçu en préfecture le 06/04/2023
Publié le
ID : 064-216401729-20230406-2023_016-AI

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.

Observation dans le cadre de l'enquête publique du PLUI – Commune de Casteide-Candau

Identité du déposant :
LAFITAU Jean-Louis
475, chemin Falay 64370 CASTEIDE-CANDAU
Tél :0679433547/ Email : jl.lafitau@gmail.com

Objet : Maintien en zone constructible de lots issus d'une division foncière autorisée – conformité avec autorisations administratives en cours de validité

1. Contexte

Je suis propriétaire des parcelles issues d'une déclaration préalable de division en vue de construire (DP) autorisée le 6 Avril 2023 et purgée de tout recours. Cette division a créé 5 lots à vocation constructible, et sa validité court jusqu'au 5 Avril 2028 (article R.442-14 du Code de l'urbanisme).

Cette opération a également donné lieu à :

- 5 certificats d'urbanisme opérationnels positifs (aujourd'hui expirés mais confirmant la vocation initiale)
- 2 permis de construire délivrés sur deux des lots vendus.

2. Problème identifié dans le projet de PLUi

Le projet de zonage actuellement soumis à enquête publique ne fait pas apparaître les 5 lots créés par la DP.
Pire, ces terrains sont reclassés en zone agricole, ce qui :

- Contredit les autorisations administratives toujours valides ;
- Empêche la commercialisation et la construction sur les 3 lots restants dans le délai légal de validité de la DP ;
- Crée un préjudice financier important.

3. Fondement juridique

La DP étant purgée et toujours en cours de validité, les droits à construire qui en découlent constituent des droits acquis pendant la durée légale (5 ans).
La jurisprudence et la doctrine rappellent que l'évolution des documents d'urbanisme ne peut pas remettre en cause ces droits sur la période de validité, y compris pour les lots non encore bâtis.

4. Demande

Je demande expressément :

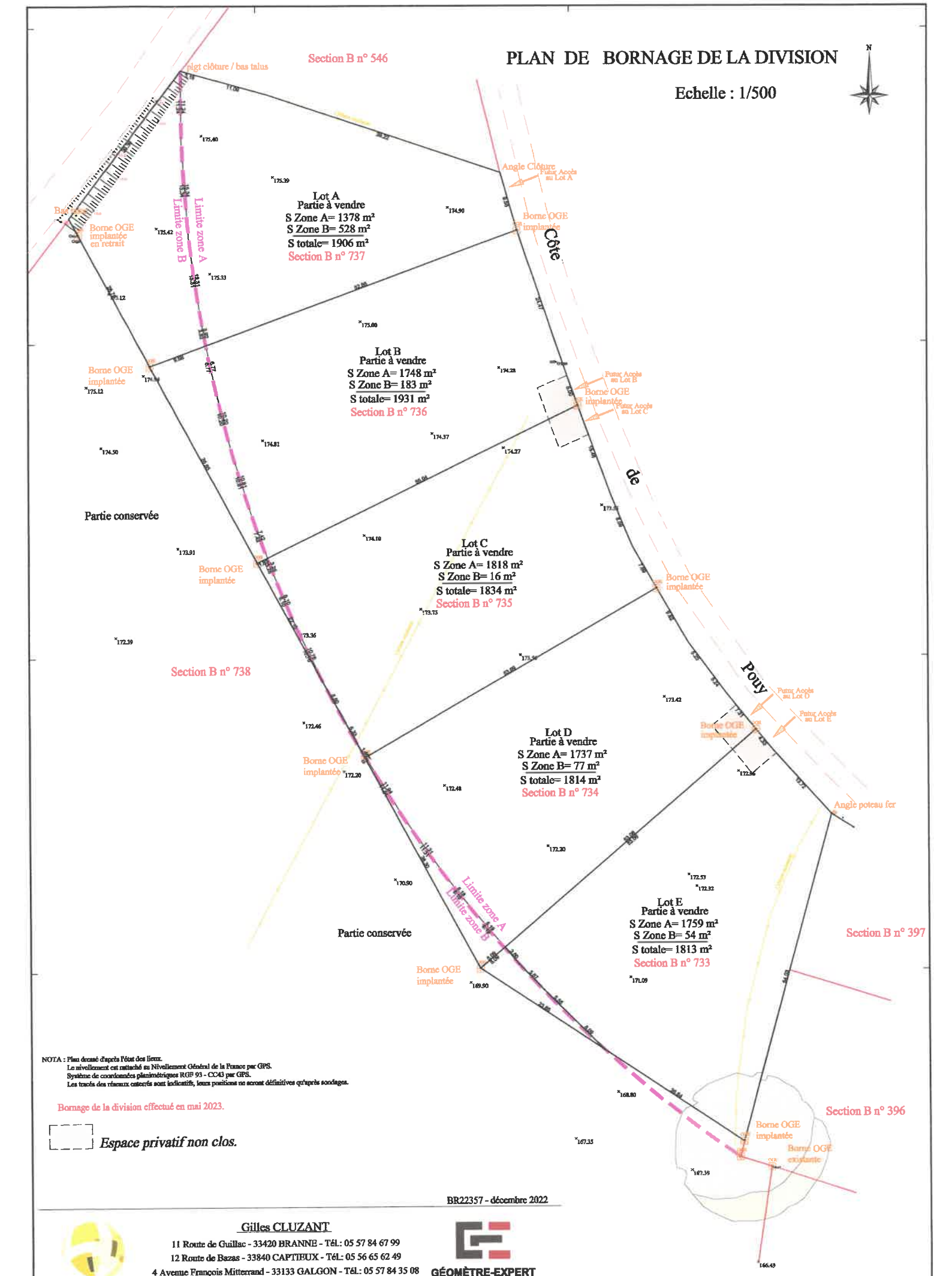
- Que les 5 lots issus de ma DP soient représentés sur le plan de zonage du PLUi ;
- Que leur classement en zone constructible soit maintenu au moins jusqu'à l'expiration de la validité de la DP (avril 2026), conformément aux droits acquis.

5. Pièces jointes (annexes) :

- Arrêté de DP + plan de division
- Extrait cadastral

PLAN DE BORNAGE DE LA DIVISION

Echelle : 1/500



NOTA : Plan dressé d'après l'état des lieux.
Le nivellement est rattaché au Nivellement Général de la France par GPS.
Système de coordonnées planimétriques RGF 93 - CC43 par GPS.
Les tracés des réseaux enterrés sont indicatifs, leurs positions ne seront définitives qu'après sondages.

Bornage de la division effectué en mai 2023.

Espace privatif non clos.

BR22357 - décembre 2022

Gilles CLUZANT
11 Route de Guillac - 33420 BRANNE - Tél.: 05 57 84 67 99
12 Route de Bazas - 33840 CAPTIEUX - Tél.: 05 56 65 62 49
4 Avenue François Mitterrand - 33133 GALGON - Tél.: 05 57 84 35 08
Mail : contact@cluzantgeometre.com

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Commune :
CASTEIDE CANDAU (172)

N° d'ordre du document d'arpentage : 135 Y
Document vérifié et numéroté le 21/08/2023
A PTGC du Béarn
Par Charles MURILLO
Géomètre du Cadastre
Signé

Cachet du service d'origine :

PAU

6, rue d' Orléans
B.P 1612
64016 PAU Cedex
Téléphone : 05.59.98.68.78
Fax : 05.59.98.68.99
cdif.pau@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

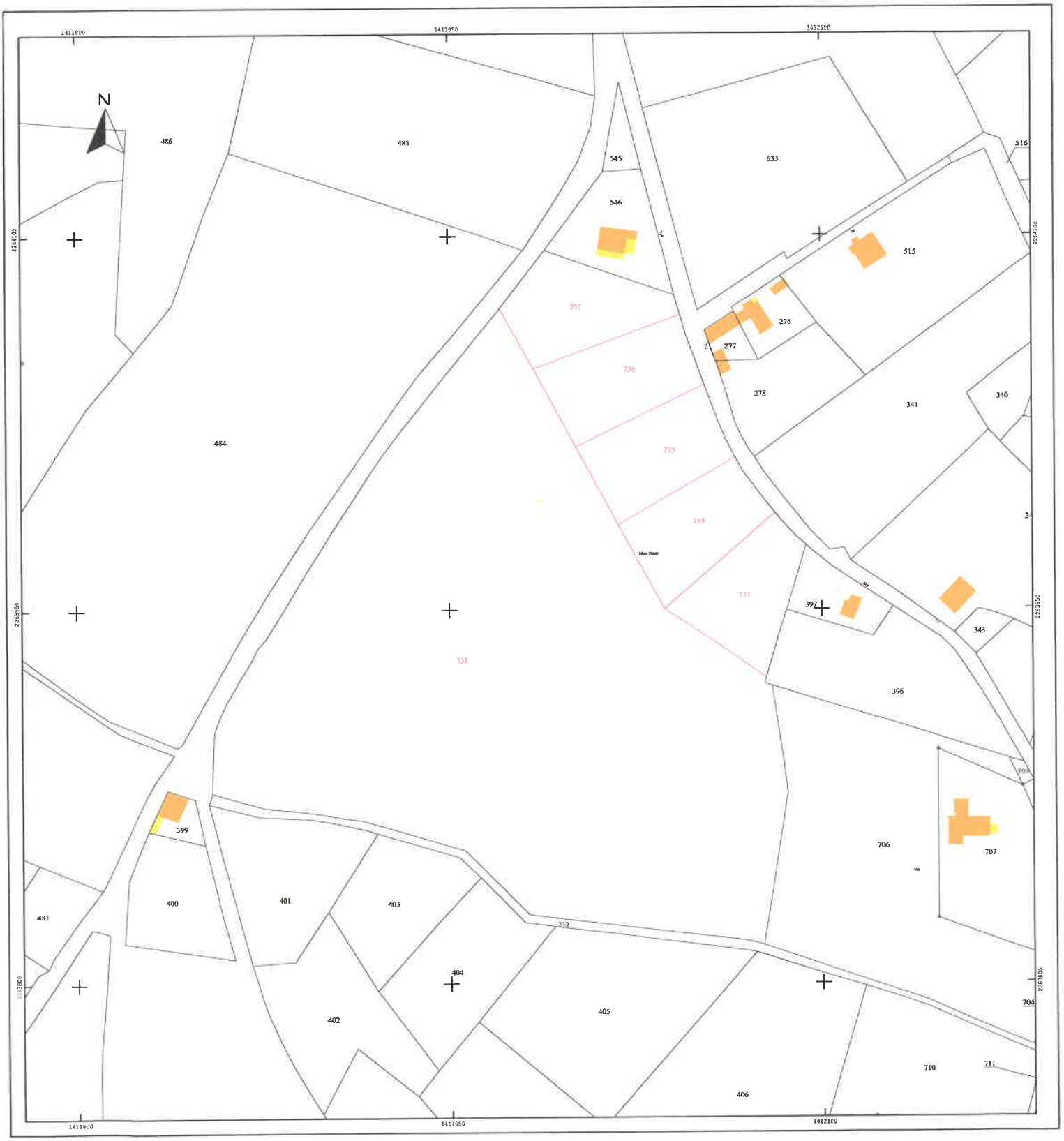
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ——— effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d' arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ——— par ——— géomètre à ———.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A ———, le ———

Modification demandée par procès-verbal du cadastre

Section : B
Feuille(s) : 000 B 02
Qualité du plan : Plan non régulier
Echelle d'origine : 1/2500
Echelle d'édition : 1/1500
Date de l'édition : 21/08/2023
Support numérique : ———

D'après le document d'arpentage dressé
Par CLUZANT GILLES (2)
Réf. :
Le

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).