

OBSERVATION DE MONIQUE MELIANDE ET DE MARIE-MADELEINE HIRIGOYEN

DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE LORS DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LACQ ORTHEZ

AOÛT 2025

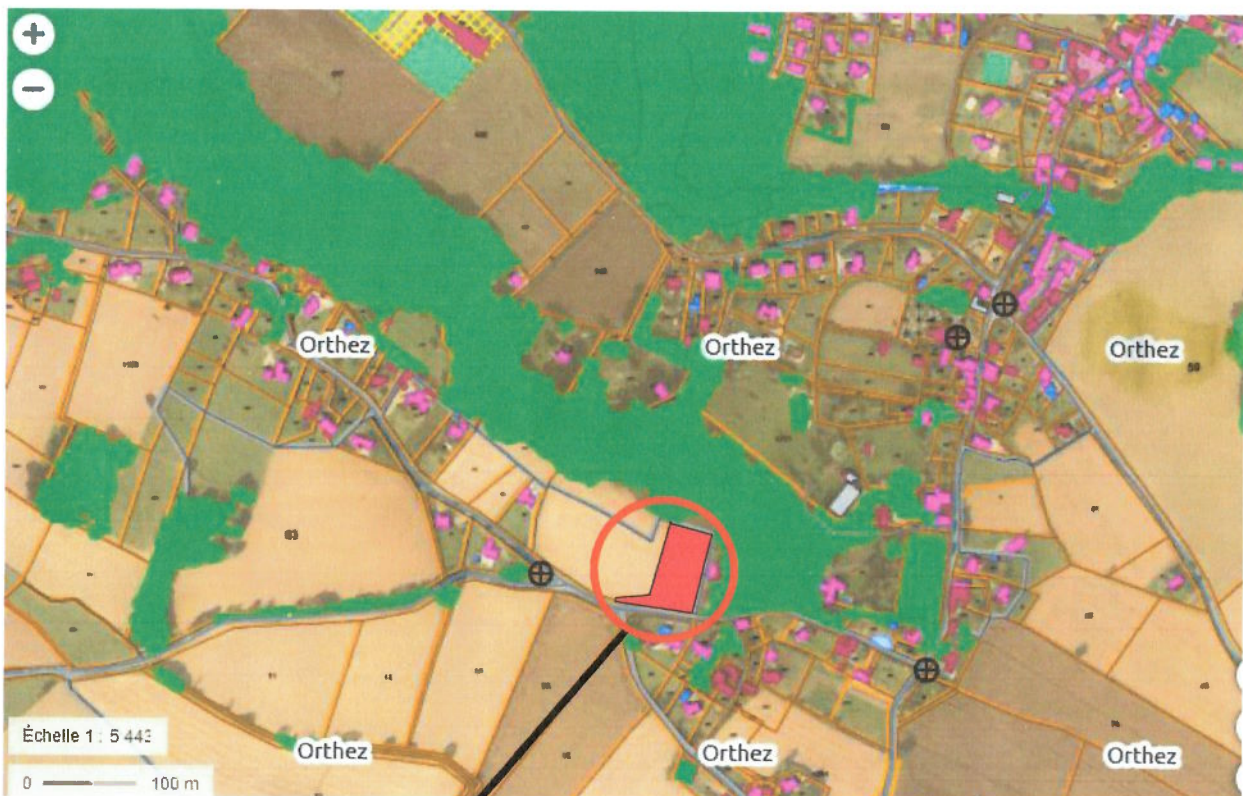
L'observation qui suit porte sur les parcelles ZE 8, 9 et 10 de la commune de Sainte Suzanne dans le cadre de l'enquête publique organisée lors de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes Lacq Orthez.

La parcelles ZE 8 appartient à Monique MELIANDE et présente une contenance d'environ 2000 m².

La parcelle ZE 9 appartient à sa sœur Marie-Madeleine HIRIGOYEN, et présente une contenance d'environ 2000 m².

La parcelle ZE 10 est l'unique chemin d'accès entre la route (située en contre-bas) et les parcelles ZE 8 et 9. La parcelle est en indivision entre Monique MELIANDE et Marie-Madeleine HIRIGOYEN.

La propriété de ces biens résulte d'un héritage réalisé à parts égales entre frères et sœurs.

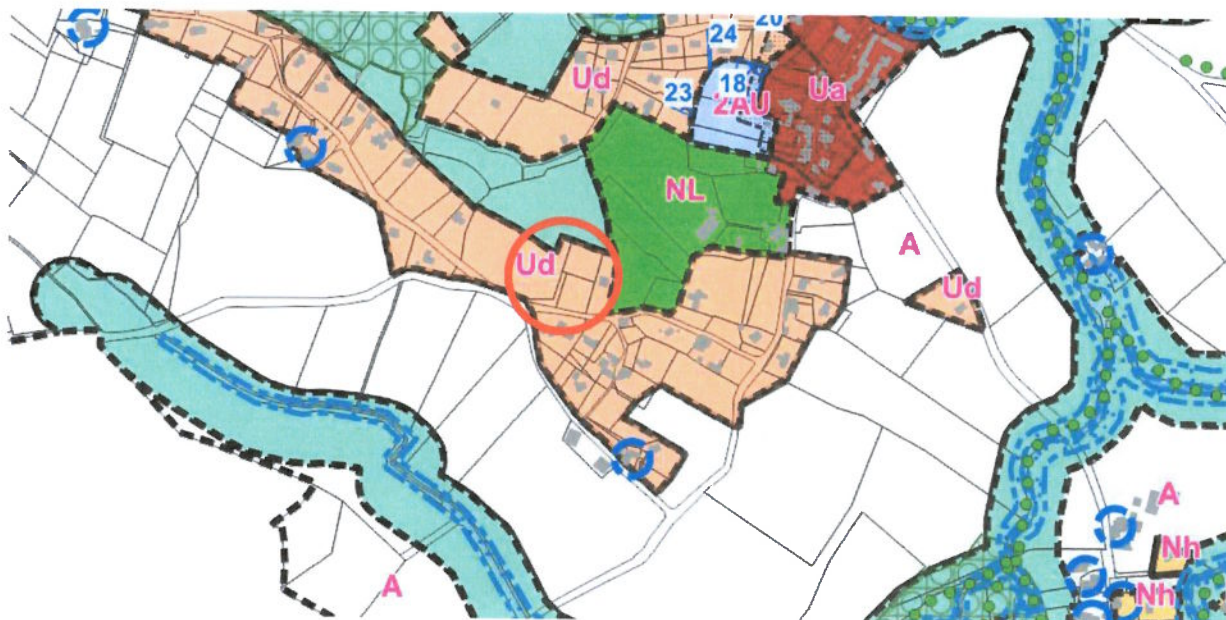


Terrain concerné

Situation actuelle dans le PLU d'Orthez Sainte Suzanne :

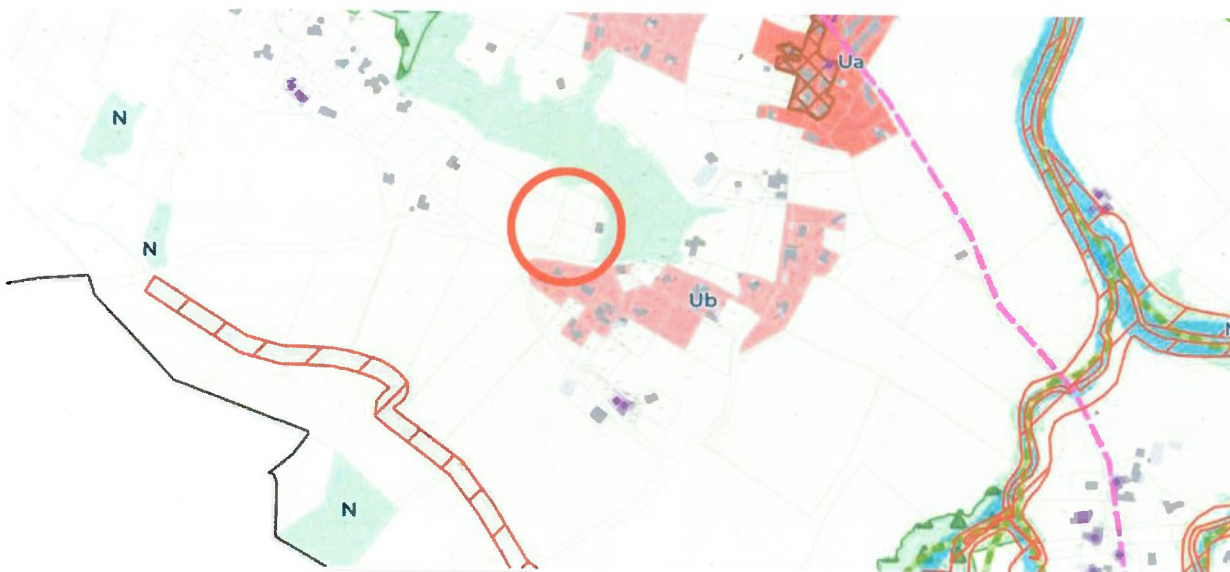
Dans l'actuel PLU d'Orthez Sainte Suzanne, les parcelles ZE 8, 9 et 10 sont classées en zone Ud qui est définie dans le règlement écrit comme « des **secteurs d'habitat** s'étant développés en **continuité** des faubourgs d'Orthez ou bien en extension de hameaux ».

Il y a bien en effet, une proximité immédiate entre ces 3 parcelles et l'urbanisation.



Situation dans le projet de PLUi :

Le projet de PLUi prévoit que les parcelles ZE 8, 9 et 10 soient classées dans une vaste zone agricole qui ne semble pas tenir compte de l'urbanisation déjà existante et des projets de construction en cours, de part et d'autre de la route par laquelle elles sont desservies.



Le projet de construction d'habitation individuelle sur les parcelles ZE 8, 9 et 10 :

Ces parcelles, proches des réseaux et susceptibles d'accueillir un assainissement autonome (étude de sol récente à disposition) font l'objet d'un projet de construction. Les 2 propriétaires actuelles se sont entendues sur le prix et sur le bien avec de futurs acquéreurs par l'intermédiaire d'un agent immobilier. La **rédaction d'un compromis de vente** est en cours. Les futurs acquéreurs ont un projet de **construction de leur habitation principale** portant sur les 3 parcelles.

A cet effet, 2 déclarations préalables de division ont été déposées en mars 2024. La déclaration préalable DP 064 430 24 X6086 déposée par Monique MELIANDE a été accordée. En revanche, la déclaration préalable DP 064 430 24 X6087 déposée par Marie-Madeleine HIRIGOYEN a fait l'objet d'une décision d'opposition compte tenu du fait qu'elle ne portait que sur une seule parcelle (ZE 9). Il s'agissait en effet d'une **erreur matérielle**, le géomètre rédacteur de la déclaration ayant omis d'intégrer la parcelle ZE 10 à la déclaration.

Ainsi, la constructibilité de la parcelle ZE 8 est conservée durant 5 ans tandis que la parcelle ZE 9 fait l'objet d'un sursis à statuer. Il résulte de cette erreur matérielle que le projet de construction serait contraint de s'adapter aux limites de la parcelles ZE 8 tandis que **la parcelle ZE 9 deviendrait une friche**. En effet, enclavée par le chemin d'accès (ZE 10) et la future construction (parcelle ZE 8), la parcelle ZE 9, vu sa petite taille, perdrait tout intérêt agricole.

Proposition :

Nous proposons que la constructibilité de la parcelle ZE 9 soit conservée, en intégrant les parcelles ZE 8, 9 et 10 à la future zone Ub dont elles sont contiguës ou, a minima, que **la constructibilité de la parcelle ZE 9 soit conservée pendant 5 ans**. L'une ou l'autre de ces solutions permettrait d'éviter l'apparition d'une friche agricole et de poursuivre le projet de construction en optimisant son intégration paysagère par une meilleure mise à profit du dénivelé formé par l'ensemble ZE 8 et 9.

7

Envoyé en préfecture le 26/03/2024

Reçu en préfecture le 26/03/2024

Publié le

ID : 064-216404301-20240325-DP24X6086-AI

**COMMUNE
D'ORTHEZ**

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

Demande déposée le 14/03/2024

N° DP06443024X6086

Par :	Mme MELIANDE Monique
Demeurant à :	1 rue Fargeot 64500 Saint-Jean-de-Luz
Sur un terrain sis à :	chemin de Pourtaou 64300 Orthez
Cadastré :	497 ZE 8, 497 ZE 10
Nature des travaux :	Division en vue de construire

Lot : 2640m²

Le Maire d'ORTHEZ,

VU la déclaration préalable présentée le 14/03/2024 par Mme MELIANDE Monique, pour la 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 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,

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

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

VU le Plan de prévention des Risques Inondation (PPRI) :

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

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.

Et notamment le règlement de la zone ,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du service voirie de la Communauté de Communes de Lacq Orthez en date du 20 03 2024

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.

La constructibilité des lots sera subordonnée à l'avis favorable des différents prestataires de réseaux. Avant tout dépôt d'une demande de permis de construire, le demandeur devra au préalable recueillir l'avis favorable du syndicat de Grèchez concernant l'eau et l'assainissement.

Une étude de sol sera demandée par le prestataire afin de connaître les conditions de réalisation du système d'assainissement autonome. Aussi la présente autorisation ne préjuge pas de la constructibilité réelle du terrain. Cette dernière étant subordonnée aux conditions de réalisation du système d'assainissement autonome, le mode d'évacuation des affluents et des différents raccordements.

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.

Les prescriptions complémentaires mentionnées dans l'avis ci-annexé des services techniques de la communauté des communes de Lacq-Orthez seront respectées.

Les prescriptions complémentaires mentionnées dans l'avis ci-annexé des services techniques de la communauté des communes de Lacq-Orthez seront respectées.

Notamment, l'accès est déjà existant avec un busage suffisant.

Il conviendra de bien suivre les prescriptions énoncées dans l'avis ci-joint lors du réaménagement de l'accès.

Sur une construction située au-dessus de la chaussée : le demandeur devra équiper son accès d'un dispositif de récupération des eaux de ruissellement de son accès et de ses parties carrossables intérieures (cour, parking, chemin d'accès) au droit de l'accès : exemple CC1 + Grille ou caniveau Grille....

- ***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 ORTHEZ, le 25/03/2024



Le Maire d'Orthez/Sainte-Suzanne,
Emmanuel HANON

- Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie : **20 MARS 2024**
- Date de transmission à la Préfecture du dossier déposé en mairie : **20 MARS 2024**
- Date de transmission de la décision en Préfecture : **26 MARS 2024**
- Date d'affichage de la décision en mairie : **26 MARS 2024**

**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.