

20/08/25

SAN JOSE

PJ n° 4

JCU

COMMUNE D'ORTHEZ	CERTIFICAT D'URBANISME Positif DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
-----------------------------	--

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Type de demande : Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 064 430 25 4 0087
Déposée le : 26/03/2025	Projet : Construction d'une habitation.
Par : Mme SAN JOSE Marie-Yvonne	
Demeurant à : 59 Rue de la Trinté 64300 Orthez	Superficie : 2502 m ²
Sur un terrain sis : Chemin de Fauquhié	
Cadastré : BL 3	

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 Fauquhié (cadastré BL 3), présentée le 26/03/2025 par Mme SAN JOSE Marie-Yvonne, et enregistrée par la mairie d'ORTHEZ sous le numéro CU0644302540087 ;

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 habitation,

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,

Considérant que le projet se situe en zone Uc du PLU,

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 service ENEDIS, en date du 02/04/2025;

VU l'avis favorable du Maire concernant la défense incendie du projet, en date du 09/04/2025;

VU l'avis favorable du service de Régie des Eaux et de l'Assainissement en date du 15/04/2025;

VU l'avis favorable du service de gestion des Eaux Pluviales de la commune, en date du 15/04/2025;

VU l'avis favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du Syndicat de Gréchez concernant l'assainissement individuel, en date du 18/04/2025;

VU l'avis favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du service voirie de la CCLO, en date du 22/04/2025;

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 portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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,

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 l'article L 153-11 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'Orthez 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,

CERTIFIE

ARTICLE 1: L'opération est réalisable sous réserve des dispositions mentionnées à l'article 2.

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 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 d'Orthez afin de prendre connaissance des prescriptions techniques concernant l'écoulement des eaux pluviales.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme au schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Il conviendra de prendre contact avec les services techniques de la Mairie avant tout commencement des travaux.

- ***Eau et assainissement***

Les informations contenues dans l'avis de la régie communale, ci-joint, seront prises en compte. Notamment, le terrain est desservi en eau potable par un réseau situé chemin Fauquie.

Les prescriptions concernant l'assainissement individuel contenues dans l'avis du syndicat de gréchez, ci-joint, seront respectées. Notamment, compte tenu des faibles possibilités d'infiltration sur le site, le système d'infiltration sera important et limitera la construction à un seul lot. Les prescriptions de l'étude de sols devront être 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.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité pourra être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

- ***Défense incendie***

La défense incendie est assurée pour ce projet conformément à l'avis de monsieur le Maire en date du 9/04/2025.

- ***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 (PLU) :

- approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2013,

Zfw

- 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 Uc du PLU.

Dispositions d'urbanisme applicables au terrain : ces dispositions figurent dans les documents consultables en Mairie.

Droit de préemption urbain : Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune par délibération du Conseil Municipal.

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

- Risque de phénomène de retrait-gonflement des argiles (Aléa Moyen)
- 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				ANC
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 : 3%
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 12/05/2025



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'ensolaillement, 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.