

**COMMUNE
DE LA BASTIDE
CLAIRENCE**

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
OPERATION REALISABLE**

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 09/01/2024

N° CU 64 289 24B0002

Par : Madame BRADBURN Denise

Demeurant à :

Sur un terrain sis à : CHE PIECE DE LAROULASSE
64240 LA BASTIDE CLAIRENCE

Références cadastrales : A 0303

LE MAIRE,

Vu la demande de certificat d'urbanisme ci-dessus référencée,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en date du 22/02/2020, modifié en date du 21/05/2022,

Vu le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) Labourd-Est prescrit par délibération en date du 09 décembre 2023,

Vu l'Atlas des Zones Inondables,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la CAPB Eau et Assainissement Secteur 4 (Hasparren-Bidache) en date du 7 février 2024,

Vu l'avis favorable de l'ENEDIS en date du 25 janvier 2024,

CERTIFIE

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 1477 m²

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

(B) Possibilité de réaliser une opération déterminée (art L410-1-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme)

Division de terrain en 2 parcelles, en vue de construire 2 maisons d'habitation

Demande de certificat d'urbanisme dans le cadre d'une vente

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en date du 22/02/2020, modifié en date du 21/05/2022,
Vu le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) Labourd-Est prescrit par délibération en date du 09 décembre 2023,

Zone : UBbc1

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

1. PT1: Zone de protection
2. AC4: Zone de protection : SPR LA BASTIDE CLAIRENCE
3. La commune est classée en zone sismique 3 (aléa modéré).
4. Atlas des zones inondables (AZI) (inonde) - Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général
5. Zonage archéologique La Bastide-Clairence : bastide, port, moulin, cimetière juif, Moyen Âge - époque moderne

Pour information, l'attention du pétitionnaire est attirée sur l'aléa des risques liés au retrait et gonflement des sols argileux. Le degré de l'aléa est consultable en ligne sur le site : <http://www.georisques.gouv.fr/>

DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE	Desservi et capacité suffisante	Communauté d'Agglomération Pays Basque
ASSAINISSEMENT EAUX USEES	Desservi et capacité suffisante	Communauté d'Agglomération Pays Basque
ELECTRICITE	Desservi et capacité suffisante	ENEDIS
VOIRIE	Desservi et capacité suffisante	COMMUNE

Le pétitionnaire se renseignera auprès des services concessionnaires pour connaître les conditions techniques et financières des divers branchements.

TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation (article L332-28 du code de l'urbanisme). Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'Aménagement Communale, taux : 2,5 %
- Taxe d'Aménagement Départementale, taux : 2,5 %
- Taxe Redevance d'archéologie préventive, taux : 0,4 %

REPOSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le terrain objet de la demande **peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée.

(Voir les réserves et prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. **SURSIS A STATUER** : Un PLUi est en cours d'élaboration. Conformément, à l'article L153-11 du Code de l'urbanisme, lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, un sursis à statuer pourra être opposé dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, 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.
2. **Voirie communale** : Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra déposer une permission de voirie auprès des Services Techniques Municipaux, afin d'organiser l'accès sur la voie communale. Cet équipement sera à la charge du pétitionnaire.
3. Il est à noter une présence importante d'eaux pluviales de ruissellement provenant des propriétés situées, plus haut, le long du chemin de Larouillasse. Elles seront à canaliser le long de du lot situé au bas de l'unité foncière. **Les travaux a mettre en œuvre devront être mentionnés dans la permission de voirie à obtenir avant création de l'accès à la parcelle.**
4. Atlas des zones inondable / Risque inondation : La ou les constructions implantées sur la parcelle située le long du chemin pièce de Larouillasse (en point bas de la parcelle) devront être surélevées d'au moins 50 cm par rapport à la route dont la côte de référence est de 15,718 m NGF soit à une hauteur de 16,218 m NGF.

De plus, l'article 10 des dispositions communes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal précise que : « Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié par l'Atlas des Zones Inondables ou l'étude hydraulique du cours d'eau Hasquette sur le document graphique du règlement (hors PPRi), il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- L'implantation de bâtiment devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (moins de 200 m²) de forme carrée,
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Electricité : Extrait de l'avis Enedis : « Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier.

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 deux branchements, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Le plan joint permet de situer le réseau public de distribution d'électricité par rapport à la parcelle.

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. »

Eau et assainissement :

- **Eau potable** : « Le terrain est à équiper de 2 branchements (au frais du pétitionnaire). Pour l'élaboration du devis, merci de prendre contact avec le service au : 05.59.29.17.72 ou regie-eau-secteur4@communaute-paysbasque.fr.
- Les branchements seront situés en limite domaine public/domaine privé, une servitude privée devra être établie. »
- **Eaux usées** : « Le projet d'urbanisme présenté sur cette parcelle reçoit un AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES de :
- de l'équipement du projet par 2 boîtes de branchement à la charge du pétitionnaire
- Une servitude de passage privée sera à établir entre les 2 lots car les boîtes seront posées en limite du chemin de Laroullasse. »
- **Eaux pluviales** : « Les eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau de collecte des eaux usées. Elles devront être gérées sur la parcelle conformément aux prescriptions du PLUi Pays de Hasparren. »

ACCORDS NECESSAIRES

Nécessite l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France

L'architecture sera de type local. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'il peut bénéficier de conseils gratuits de la part du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, 4 allées des platanes - 64100 Bayonne- Tél : 05-59-84-53-66.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront (entre autres) nécessaires :

- Déclaration préalable
- Permis d'aménager
- Permis de construire

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1.200 € en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

LA BASTIDE CLAIRENCE, 01/03/24

Le Maire,

François DAGORRET,



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'article L410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie du maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Conformément à l'article R410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme 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 dans les conditions prévues à l'article R410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

(Art L431-1 et suivants et R431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L431-3 al 2).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).