

**COMMUNE  
D'ARBONNE**

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL  
OPERATION REALISABLE  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**Demande déposée le 15/12/2022**

**N° CU 64 035 22B0100**

Par : **SAS VUE MER  
Madame GUERIN-SIZAIRE Louise**

Demeurant à : **32T Avenue guynemer  
64600 ANGLET**

Sur un terrain sis à : **6 Chemin de Bassilour  
64210 ARBONNE**

Références cadastrales : **AA 0002p**

**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 approuvé le 20/07/2019 et modifié le 14/12/2019,

**CERTIFIE**

**TERRAIN DE LA DEMANDE**

Superficie du terrain de la demande **(1)** : 2430 m<sup>2</sup>

**(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)

Construction d'une maison individuelle avec piscine sur la parcelle AA n° 2p(b) issue d'une division.

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20/07/2019 et modifié le 14/12/2019,  
Zone : UCb

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

AEROPORT BIARRITZ PARME 141m - T5:Zone maximale de dégagement  
La commune est classée en zone sismique 3 (aléa modéré),

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 Prémption 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 La parcelle sera raccordée sur le réseau public d'eau potable situé Rue de Bassilour. Le compteur d'eau sera positionné en limite du domaine public/privé. Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions émises par le service Eau et Assainissement de la CAPB (cf. avis du 22/12/2022).
ASSAINISSEMENT	Desservi et capacité suffisante	Communauté d'Agglomération Pays Basque Les eaux usées du projet seront raccordées sur le réseau public eaux usées situé Rue de Bassilour, via un regard visitable implanté en limite de propriété. Les eaux de vidange de la piscine seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut dans le milieu naturel Les eaux de lavage des filtres seront évacuées dans le réseau public d'assainissement. Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions émises par le service Eau et Assainissement de la CAPB (cf. avis du 22/12/2022).
ELECTRICITE	Desservi et capacité suffisante	ENEDIS Le dossier a été instruit pour une puissance égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, en cas de demande de puissance d'alimentation supérieure, une extension du réseau est potentiellement nécessaire. Il conviendra d'indiquer la puissance nécessaire au projet dans la demande de permis de construire (cf. Avis ENEDIS du 13/02/2023).
VOIRIE	Desservi et capacité suffisante	COMMUNE 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 rue.

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 : 6 %
- Taxe d'Aménagement Départementale, taux : 2,5 %
- Taxe Redevance d'archéologie préventive, taux : 0,4 %

**Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :****REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

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

Il est rappelé que le présent certificat n'autorise pas la construction, le projet tel que présenté dans le Cerfa déposé pour ce CU devra faire l'objet de formalités administratives préalables.

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

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

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.

**ACCORDS NECESSAIRES**

Néant

**FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

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

- Déclaration préalable
- 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.**

Arbonne, le 14/02/2023

Le Maire,



Marie-José MIALOCCO

*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 (Greffes 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 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>).

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).

Certificats Urbanisme-Pyrenees&Landes

Mairie de ARBONNE  
Le Bourg  
64210 ARBONNE

Téléphone : 05.59.01.62.21  
Télécopie :  
Courriel : cuau-pyl@enedis.fr  
Interlocuteur : MATHURIN stelly

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**  
BAYONNE, le 13/02/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel **CU06403522B01001** concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 6, Chemin de Bassilour  
64210 ARBONNE  
Référence cadastrale : Section AA , Parcelle n° 0002  
Nom du demandeur : VUE MER

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Notre réponse est basée sur une hypothèse d'emplacement du coffret de branchement au milieu de la limite séparative entre la parcelle à desservir et son accès au domaine public. Conformément à l'article R431 9 du code de l'urbanisme, l'emplacement de référence du coffret de branchement devra être défini sur le plan de masse PC2 du permis de construire.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et éventuellement une extension<sup>1</sup> de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière. Dans ces conditions, aucune contribution financière<sup>2</sup> n'est due par la CCU.

Pour information, une extension de réseaux BT dans la servitude de passage sera nécessaire. La contribution financière pour ces travaux sera à la charge du demandeur .

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Stelly MATHURIN**

<sup>1</sup> au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité.

<sup>2</sup> Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie



**Votre conseiller**



**CERTIFICAT D'URBANISME**  
**AVIS EAU, ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES**  
MODALITES DE DESSERTE ET DE RACCORDEMENT  
PRESCRIPTONS ET DISPOSITIONS APPLICABLES

Dossier : 06403522B0100  
**Avis rédigé le :** **22/12/2022**  
Affaire suivie par : Camille Guiheneuf  
Téléphone : 05.59.48.30.85

Demandeur : SAS VUE MER  
Parcelles :  
Adresse terrain : 6 Chemin de Bassilour à ARBONNE  
Historique : CU 64 035 22B0014 + CU 22B0038 + DP 22B0013 + DP 22B0061  
Objet : Maison individuelle

**Avis : FAVORABLE, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :**

## 1- DESSERTE EN EAU POTABLE

### a. Modalités de desserte

La parcelle sera raccordée sur le réseau public d'eau potable situé Rue de Bassilour . Le compteur d'eau sera positionné en limite du domaine public/privé.

Si le projet nécessite des modifications du branchement, le pétitionnaire devra prendre contact, avant le début des travaux, avec l'Agglomération.

Conformément aux modalités définies dans le règlement de service (partie 7), le branchement dont les caractéristiques sont fixées en concertation avec le pétitionnaire, est exécuté à ses frais selon les conditions tarifaires définies par délibération de l'Agglomération.

La mise en place d'équipements spéciaux privés, de type réducteur de pression, disconnecteur ou surpresseur ne peut se faire sans une consultation préalable de l'agglomération.

Le règlement de service d'eau potable est téléchargeable sur le site internet de l'agglomération.

### b. Démarche pour la demande de branchement eau potable

Tout raccordement au réseau public doit faire l'objet d'une demande écrite de branchement auprès de l'exploitant :

<b>Demande écrite à :</b>
<u>SUEZ Eau France :</u>  <a href="http://www.toutsurmoneau.fr/service-client">www.toutsurmoneau.fr/service-client</a>  Tel. : 0 977 408 408
Prise de rdv sur site dans un délai d'une semaine suivant la demande.  Etablissement d'un devis dans les 15 jours suivant la réception de dossier complet de demande.  Après validation de devis, travaux de raccordement réalisés par AGUR dans un délai de 30 jours.

## 2- RACCORDEMENT ET EVACUATION DES EAUX USEES :

### a. Modalités de raccordement

Les eaux usées du projet seront raccordées sur le réseau public eaux usées situé Rue de Bassilour, via un regard visitable implanté en limite de propriété.

Dans le cas où le raccordement est impossible de façon gravitaire, il devra être mis en place une pompe de relevage. La pompe sera équipée d'une téléalarme avec enregistrement du temps de fonctionnement et d'une alarme visuelle en cas de défaut. L'entretien et la réparation de la pompe de relevage sont à la charge du propriétaire.

*Si création d'une piscine:*

Conformément au règlement du service d'assainissement :



- Les eaux de vidange de la piscine seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut dans le milieu naturel
- Les eaux de lavage des filtres seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

Le constructeur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).

b. Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC)

Le pétitionnaire sera soumis, si les conditions le justifient, au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par Délibération du Conseil d'Agglomération en date du 28 Juin 2012.

c. Autorisation de déversement pour effluents non domestiques :

Le projet ne génère pas d'effluent non domestique.

d. Démarche pour la demande de branchement eaux usées

Tout raccordement au réseau public doit faire l'objet d'une demande écrite de branchement auprès de l'exploitant :

<b>Demande écrite à :</b>
<u>SUEZ Eau France :</u>  <a href="http://www.toutsurmoneau.fr/service-client">www.toutsurmoneau.fr/service-client</a>  Tel. : 0 977 408 408
Prise de rdv sur site dans un délai d'une semaine suivant la demande  Etablissement d'un devis dans les 15 jours suivant la réception de dossier complet de demande  Après validation de devis, travaux de raccordement réalisés par Suez Eau France dans un délai de 30 jours  <b>La Collectivité ou son représentant pourra contrôler à tout moment le fonctionnement des dispositifs d'assainissement.</b>

### **3- RACCORDEMENT ET EVACUATION DES EAUX PLUVIALES**

a. Identification de l'exutoire

Les eaux pluviales du projet seront raccordées sur le réseau public eaux pluviales situé Rue de Bassilour, via un regard visitable implanté en limite de propriété ou via le réseau interne eaux pluviales existant de la propriété.

Dans le cas où le raccordement est impossible de façon gravitaire, il devra être mis en place une pompe de relevage. La pompe sera équipée d'une téléalarme avec enregistrement du temps de fonctionnement et d'une alarme visuelle en cas de défaut. L'entretien et la réparation de la pompe de relevage sont à la charge du propriétaire.

*Si création d'une piscine:*

Les eaux de trop-plein de la piscine seront raccordées au réseau interne eaux pluviales de la propriété.

Le constructeur devra mettre en œuvre les équipements nécessaires pour se prémunir des risques de refoulement du réseau public (article 44 du Règlement Sanitaire Départemental).

b. Compensation de l'imperméabilisation

Si la surface imperméabilisée créée dans le cadre du projet est supérieure à 40 m<sup>2</sup>, la mise en œuvre d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales est obligatoire.

*Si création d'un bassin de rétention :*

La totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet sera dirigée vers un ouvrage de rétention équipé à son exutoire d'un régulateur de débit, dimensionné comme suit :

- Volume bassin en m<sup>3</sup> = surface imperméabilisée créée (en m<sup>2</sup>) x 0,088
- Débit de fuite du bassin (en l/s) = (surface imperméabilisée créée (en m<sup>2</sup>) / 10 000 x 3

L'ouvrage de rétention sera conçu de manière à pouvoir être régulièrement entretenu, par curage.

Le trop-plein de l'ouvrage de rétention ne devra pas être raccordé directement au réseau public. Le trop-plein pourra s'effectuer au niveau d'une grille et les eaux en débordement seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gênes aux propriétés voisines ou aux voies publiques.

Le propriétaire est responsable de l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de ses équipements (régulateur de débit notamment).

*Si création d'un bassin d'infiltration :*

POUR INFILTRATION : étude de sol obligatoire avec perméabilité et profondeur de la nappe.

La totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet sera dirigée vers un bassin d'infiltration dimensionné suivant la note de calcul présentée dans le dossier, comme décrit ci-après :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée créée (m<sup>2</sup>) x 0,088 = X m<sup>3</sup>
- Surface d'infiltration retenue = X m<sup>2</sup>
- Hauteur de stockage = X m

Le dimensionnement de l'ouvrage s'appuie sur les données suivantes fournies par l'étude de sol jointe au PC :

- Coefficient  $K = 3,7 \cdot 10^{-6}$  m/s
- Profondeur de la nappe = X m

Le fil d'eau de l'ouvrage d'infiltration devra être supérieur à la nappe phréatique et déterminé de façon à permettre une infiltration complète des eaux.

Les eaux en trop-plein seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gêne (inondation, salubrité, etc....) aux propriétés riveraines voisines ou aux voies publiques, conformément à l'article L 640 du Code Civil.

L'ouvrage sera conçu de manière à pouvoir être entretenu régulièrement, par curage notamment.

c. Préconisations hydrauliques :

Le seuil des rez-de-chaussée et le plan d'aménagement des extérieurs devront être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation par les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées mais également des éventuelles arrivées d'eaux de la voie publique.

Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

d. Espace de pleine terre :

**Le projet devra respecter le pourcentage de 35% d'espace de pleine terre, imposé par le zonage d'assainissement pluvial de l'Agglomération sur la parcelle du projet.**

L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

A noter que pour les projets situés sur une emprise foncière inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, les ouvrages d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales peuvent être implantés dans les espaces de pleine terre. La surface du bassin de rétention ou d'infiltration n'est pas déduite de l'espace de pleine terre.

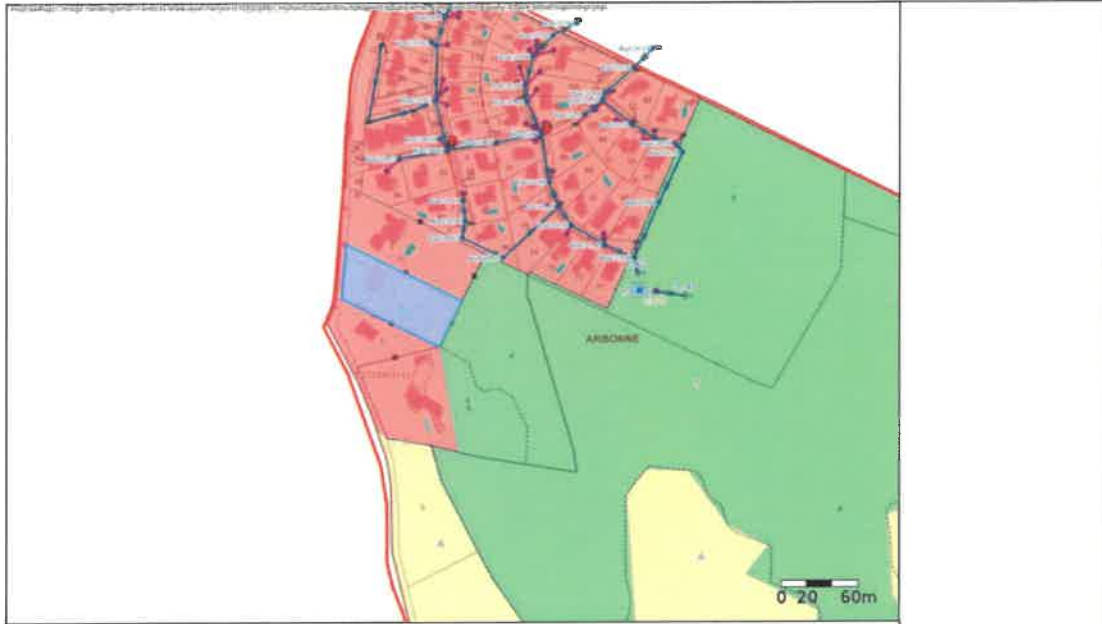
e. Démarche pour la demande de branchement eaux pluviales

Tout raccordement au réseau public doit faire l'objet d'une demande écrite de branchement auprès de l'exploitant :

<b>Demande écrite à :</b>
<b>SUEZ Eau France :</b> <a href="http://www.toutsurmoneau.fr/service-client">www.toutsurmoneau.fr/service-client</a> Tel. : 0 977 408 408
Prise de rdv sur site dans un délai d'une semaine suivant la demande Etablissement d'un devis dans les 15 jours suivant la réception de dossier complet de demande Après validation de devis, travaux de raccordement réalisés par Suez Eau France dans un délai de 30 jours <b>La Collectivité ou son représentant pourra contrôler à tout moment le fonctionnement des dispositifs d'assainissement.</b>

Le service Eau et Assainissement

# ANNEXE



**Pôle Sud Pays Basque**  
Edité le : 22/12/2022 à 04:53

www.clicmap.fr



Echelle : 1:3000