

**COMMUNE
D'ARBONNE**

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

Demande déposée le 22/02/2023

N° CU 64 035 23B0007

Par : **Monsieur DANOIS CHRISTOPHE**

Demeurant à : **41 rue du moulin Barbot
64600 ANGLET**

Sur un terrain sis à : **41 chemin de Ziburia
64210 ARBONNE**

Références cadastrales : **AI 0001**

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,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Eau et Assainissement de la CAPB en date du

CERTIFIE

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 17658 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)
Construction d'une maison individuelle de 250m² maximum d'emprise au sol, en haut de la parcelle côté route (voir plan annexé).
Eventuellement division de parcelle pour la construction (zone rouge indiquée approximativement, à ajuster en fonction de la superficie nécessaire pour la construction de la maison).
Si la division de parcelle ne permet pas la construction de la maison, l'opération est envisagée sans division de parcelle.

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,
Vu le Schéma Directeur des Eaux Pluviales approuvé le 05/02/2022,
Zone : N, Nh

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

Espace Boisé Classé sur 6128m²
 Zone maximale de dégagement AEROPORT BIARRITZ PARME 161m
 Secteur de dégagement BAYONNE - HOTEL DE POLICE 340
 Emplacement réservé n°6 au profit de la commune pour l'élargissement du chemin de Ziburua à 8m d'emprise
 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 n'est soumis à aucun droit de préemption

EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE	Desservi et capacité suffisante	Communauté d'Agglomération Pays Basque La parcelle est raccordée sur le réseau public d'eau potable situé chemin de Ziburua. Le compteur d'eau sera positionné en limite du domaine public/privé (cf avis du 23/03/2023).
ASSAINISSEMENT	Non desservi	Communauté d'Agglomération Pays Basque En l'absence d'information suffisante permettant d'apprécier la capacité épuratoire du sol, la faisabilité de l'assainissement non collectif sur le terrain et donc la constructibilité de celui-ci au regard de l'ANC, ne sont pas établies. Avant tout dépôt de permis de construire ou de permis d'aménager, le pétitionnaire devra produire une étude de conception de son installation d'assainissement non collectif, associée obligatoirement à une étude de sol, pour examen préalable par le SPANC. Cet examen préalable pourra conclure à la conformité comme à la non-conformité du projet en matière d'ANC, suivant l'étude de conception présentée (cf. avis du 23/03/2023).
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 24/02/2023).
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 sous réserve d'une division qui respectera le schéma directeur des eaux Pluviales mis en place sur la commune.

(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 24/03/2023

Le Maire,




Marie-José MIALOCQ

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).