

COMMUNE
D'ARGAGNONCERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Type de demande : Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 064 042 25 40013
Déposée le : 22/08/2025	Projet : Construction d'une maison individuelle
Par : M. REY Stéphane	
Demeurant à : 1226 Route de l'église 64300 Argagnon	Superficie : 1628 m ²
Sur un terrain sis : Impasse Du Dous	
Cadastré : A 0250, A 0290, A 0292, A 0293, A 0294	

Le Maire d'ARGAGNON

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 Impasse Du Dous (cadastré A 0250, A 0290, A 0292, A 0293, A 0294), présentée le 22/08/2025 par M. REY Stéphane, et enregistrée par la mairie d'ARGAGNON sous le numéro CU 064 042 25 40013 ;

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 maison individuelle sur la parcelle A250 et A290.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU la Carte communale :

- approuvée par délibération du conseil municipal en date du 4 novembre 2011,
- co-approuvée par arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2011.

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 06/03/2024,

VU le débat en conseil communautaire portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en date du 25/03/2024,

VU l'avis favorable du service ENEDIS en date du 16/09/2025 ;

VU l'avis favorable du Syndicat Gave & Baise en date du 16/09/2025 ;

VU l'avis favorable du service voirie de la CCLO, concernant l'accès à la parcelle, en date du 29/08/2025 ;

VU l'avis favorable du service Maire concernant la défense incendie du projet, en date du 26/08/2025 ;

ARTICLE 1 : L'opération est réalisable.

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*

L'accès depuis la route de Marcerin pourra faire l'objet d'une servitude de passage auprès des propriétaires indivis des parcelles A 0292 et A 0293.

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 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 et des services techniques de la communauté de communes de Lacq-Orthez, afin de prendre connaissance des prescriptions techniques concernant l'écoulement des eaux pluviales.

Le traitement des eaux pluviales 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>).

Ce rejet 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.

- *Eau et assainissement*

Les prescriptions contenues dans les avis du syndicat, ci-joints, seront respectées.

- Eau potable : le terrain est raccordable au réseau public d'eau potable existant dans l'emprise de la route de Marcerin. Les comptages seront positionnés en limite de domaine public/privé parcelle A 293.
- Assainissement individuel : l'avis du syndicat sera sollicité en amont de la demande de permis de construire sur les dispositions techniques projetées par le pétitionnaire. Un rejet dans le cours d'eau (situé au sud-est de la propriété) sera possible sous réserve de l'obtention par le pétitionnaire d'une autorisation de passage en terrain privé et d'une autorisation de rejet.

- *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 26/08/2025.

- *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, 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

Carte communale :

- approuvée par délibération du conseil municipal en date du 4 novembre 2011,
- co-approuvée par arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2011.

Elaboration 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,

Le terrain est situé :

- Parcelles A 0250 et A 0290 : en zone constructible de la carte communale
- Parcelles A 0292 et A 0294 : en secteur où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles
- Parcelle A 0293 :
 - en zone constructible de la carte communale pour environ 86 m²
 - en secteur où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles pour environ 94 m²

Dispositions d'urbanisme applicables au terrain : ces dispositions figurent dans les documents consultables en mairie (Règlement national d'urbanisme).

Droit de préemption urbain : le terrain n'est pas situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune.

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

- Risque de phénomène de retrait-gonflement des argiles (Aléa Moyen)
- I6 : Servitude relative aux mines et carrières établies au profit des titulaires d'autorisations d'exploitation
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- 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			Servitude de tréfonds
Eaux usées	NON DESSERVI				Servitude de tréfonds
Électricité	DESSERVI	X			
Voirie	DESSERVI	X			Servitude de passage

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 : 1%
	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 ARGAGNON,
Le 19/09/2025

Le Maire,
Gilles LEVEQUE



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'ensoleillement, 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.

**ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES DEPOT EN PREFECTURE**

Le19 SEP. 2025.....
ET PUBLICATION OU NOTIFICATION
DU19 SEP. 2025.....

Le Maire,



55/2025	Envoyé en préfecture le 19/09/2025
	Reçu en préfecture le 19/09/2025
Publié le	
ID : 064-216400424-20250919-55_2025-AI	

S/LOW

