

Commune de LE HOUGA

Date de dépôt : 28/03/2023

Demandeur : Sabine AIMABLE

Pour : La construction d'une maison d'habitation

Adresse terrain : 3 impasse des Pyrénées  
32460 LE HOUGA

Section AK 312

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

**Le Maire,**

Vu la demande présentée le 28 mars 2023 par Mme. Sabine AIMABLE demeurant, 20 lotissement des Mimosas 32460 LE HOUGA, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 :

- Cadasté AK 312
- Situé 3 impasse des Pyrénées 32460 LE HOUGA

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'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 approuvé le 9 mars 2020, exécutoire le 9 mai 2020 ;

**Vu** le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles "Retrait Gonflement des Argiles" ;

**Vu** l'avis favorable du service Electricité (Syndicat des Energies du Gers) en date du 30 mars 2023 ;

**Vu** l'avis favorable du Syndicat des eaux et Territoires de l'Armagnac pour le réseau en eau potable en date du 20 avril 2023 ;

**Vu** l'avis défavorable du Syndicat des Eaux et Territoires de l'Armagnac pour le raccordement à l'assainissement collectif en date du 20 avril 2023 ;

**Vu** l'avis favorable avec réserves du service assainissement non collectif de la Communauté de Commune du Bas Armagnac en date du 05/05/2023 ;

**Vu** l'avis favorable du service voirie de la commune du HOUGA en date du 26/04/2023 ;

**Considérant** que le projet a pour objet de construire une maison d'habitation sur un terrain situé en zone U (Urbaine) secteur Ub (extensions du castelnau) du plan local d'urbanisme susvisé :

**Considérant** que le projet est conforme à la vocation de la zone dans laquelle il est implanté ;

## **CERTIFIE**

### **Article 1**

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

### **Article 2**

L'autorisation d'urbanisme ne vaut pas permission de voirie. Il est conseillé au demandeur de se rapprocher de l'autorité compétente en matière de voirie avant le début des travaux d'aménagement ou de création d'accès.

Des aires de stationnement devront être aménagées en nombre suffisant sur le terrain afin d'éviter tout stationnement de véhicules sur la voie publique.

Un document attestant de la prise en compte de la réglementation thermique lors de la conception du projet devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les terrains sont concernés par les risques sismiques (articles R.563-1 et suivant du code de l'environnement)

L'attention du demandeur est tout particulièrement attirée sur l'arrêté préfectoral approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles "retrait-gonflement des argiles" sur le territoire communal et sur la nécessité de respecter le règlement figurant dans ce plan.

Tout renforcement et/ou extension du réseau en eau potable et/ou en électricité nécessitant des travaux seront à la charge du pétitionnaire à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Dans la mesure où la réalisation d'une construction sur ce terrain est envisagée, le demandeur peut bénéficier des conseils gratuits du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Gers (CAUE 32) qui met à disposition des professionnels (architectes, paysagistes, techniciens en bâtiment) susceptibles de l'aider à la définition de son projet : CAUE 32 – 93 route de Pessan-32000 AUCH-Tél : 05 62 05 75 34- Courriel : [caue32@wanadoo.fr](mailto:caue32@wanadoo.fr) ou [caue-32@caue-mp.fr](mailto:caue-32@caue-mp.fr)

### **Article 3**

Le terrain est situé dans une commune régie par un plan local d'urbanisme approuvé le 9 mars 2020, exécutoire le 9 mai 2020.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 et L.111-7, art. R.111-2 à R.111-30

Le terrain est grevé des servitudes et contraintes suivantes :

- T7 - Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières (arrêté du 25 juillet 1990)

- I7 - Stockage souterrain de gaz de Lussagnet

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- Le terrain est situé en zone de risque sismique faible Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 : zone 2 (faible)

#### Article 4

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération en date du 9 juin 2020 au bénéfice de la commune.

#### Article 5

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de la réponse
Eau potable	oui	oui	SETA	20/04/2023
Électricité	oui	oui	SDEG	30/03/2023
Assainissement Non Collectif	oui	oui	CCBA	05/05/2023
Assainissement Collectif	non	non	SETA	20/04/2023
Voirie	oui	oui	Commune	26/04/2023

#### Article 6

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = 3%
<b>TA Départementale</b>	Taux = 1,50 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %

#### Article 7

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

**Article 8**

L'opération projetée est conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

**Article 9**

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

Fait à Le Houga, le 11 mai 2023

Le Maire,

*Patricia FEUILLET-GALABERT*



Date de notification :

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux à savoir Tribunal de Pau-Villa Noulibos Cours LYAUTEY-BP 543-64010 PAU CEDEX. En outre, à compter du 30 novembre 2018, le Tribunal administratif de PAU pourra être saisi de toute requête via le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**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. 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 vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.