

Commune de LE HOUGA

Date de dépôt : 28/07/2023

Demandeur : Michel DAMINATO

Pour : La construction d'une maison d'habitation

Adresse terrain : route d'Aire sur Adour
« Lacaou » 32460 LE HOUGA

Section : E 404 ; E.405

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

Le Maire,

Vu la demande présentée le 28 juillet 2023 par Monsieur Michel DAMINATO demeurant, 7 chemin de Bachalé 40250 LAMOTHE, 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 :

- Cadastéré **E 404** situé en zone U secteur Uc et Zone Naturelle secteur N du PLU et **E 405** situé en zone Naturelle secteur N du PLU ;
- Situé route d'aire sur Adour lieu-dit Lacaou 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 Départemental des Energies du Gers) en date du 18/08/2023;

Vu l'avis favorable du Syndicat des eaux et Territoires de l'Armagnac pour le réseau en eau potable en date du 04/08/2023 ;

Vu l'avis favorable du service assainissement non collectif de la Communauté de Commune du Bas Armagnac en date du 22/08/2023 ;

Vu l'acte notarié en date du 28/04/2006 accordant servitude de passage à la parcelle cadastrée E 405 depuis les parcelles cadastrées E 408 et E409 ;

Vu l'avis favorable du service voirie de la communauté de Commune du Bas Armagnac en date du 01/08/2023 ;

Considérant que le projet a pour objet de construire une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée E 404, située en zone U (Urbaine) secteur Uc (habitat linéaire discontinu du noyau urbain et noyaux d'habitat diffus) pour 23% et en zone Naturelle secteur N pour 77% du plan local d'urbanisme susvisé :

Considérant l'avis du Syndicat Départemental des Energies du Gers dans lequel est mentionné la présence d'un ouvrage public aérien traversant les parcelles cadastrées E 404 et E 405 ;

Considérant que le projet est de construire une maison d'habitation sur la partie située en zone U secteur Uc du terrain cadastré E 404;

Considérant la servitude de passage permettant l'accès à la parcelle E 404 depuis la voie communale n°10 ;

Considérant l'avis du Syndicat Départemental des Energies du Gers dans lequel est mentionné la présence d'un ouvrage public aérien traversant les parcelles cadastrées E 404 et E 405 ;

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. Nous attirons l'attention du pétitionnaire sur la présence d'un ouvrage public aérien (ligne Haute Tension) afin qu'il puisse se rapprocher des services d'ENEDIS avant dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

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 le 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 ou 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 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 :

- PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles "retrait gonflement des argiles" approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2014
- 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 cadastré **E 404** est situé en partie 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	04/08/2023
Électricité	oui	oui	SDEG	18/08/2023
Assainissement Non Collectif	oui	oui	CCBA	22/08/2023
Assainissement Collectif	non	non	SETA	04/08/2023
Voirie	oui	oui	CCBA	01/08/2023

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 :

TA Communale	Taux = 3%
TA Départementale	Taux = 1,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	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 31 août 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. 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.

