

COMMUNE DE BIZANOS	Accord d'un permis d'aménager délivré par le Maire au nom de la Commune	PA06413223P0001
Demande déposée le : 21/04/2023 Complétée le : Date d'affichage du 21/04/2023 dépôt en Mairie : Par : M. COTTEAUX Xavier Demeurant : 831 chemin de petit 64160 Buros Pour : Détachement d'un terrain à bâtir par Permis d'Aménager sans travaux Sur un terrain sis à : 2-4 chemin des cambets Cadastré : AE 0138		Destination : Habitation Surface de plancher créée : m ² Surface de plancher maximale envisagée : 250m ²

Le Maire de BIZANOS,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1, R.421-1 et suivants;

Vu le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) approuvé le 04/09/2018 par arrêté préfectoral ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées en date du 19/12/2019, modifié le 30/03/2023 ;

Vu le règlement de la zone Ubc du PLUi ;

Vu le périmètre de protections des abords du monument historique : Castet de l'Array, (inscription le 13/01/2014) ;

Vu l'avis du service ENEDIS en date du 07/06/2023;

Vu l'avis du service Architecte des Bâtiments de France en date du 17/06/2023;

Vu l'avis du service Direction Développement Durable et Déchets en date du 16/05/2023;

Vu l'avis du service Assainissement - Cycle de l'eau de la Communauté d'agglomération Pau-Béarn-Pyrénées en date du 09/05/2023;

Vu l'avis du service AGUR - EAU POTABLE en date du 09/05/2023 ;

Considérant que le projet consiste au détachement d'un terrain à bâtir par Permis d'Aménager sans travaux sur la parcelle cadastrée AE 0138, sis 2-4 chemin des cambets à BIZANOS, située en zone Ubc du PLUi , en Zone verte du PPRI ;

Considérant que les services sus visés ont émis des avis favorables assortis de prescriptions ;

Considérant que le projet se situe dans les abords des Monuments Historiques ;

Considérant que l'article R.425-1 du code de l'urbanisme prévoit que lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine ;

Considérant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 17/06/2023 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le nombre maximum de lot dont la réalisation est autorisée est de 1

Le lot sera destiné à la construction d'une maison individuelle.

La surface de plancher maximale envisagée pour l'ensemble du lotissement est de 250 m².

Le lotisseur devra remettre à l'acquéreur un certificat indiquant ladite surface attribuée au lot conformément à l'article R442-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 3

La réalisation du projet devra être conformes aux dispositions définies dans les pièces du dossier de permis d'aménager ainsi qu'aux prescriptions énoncées ci-après.

- **Eau potable :**

Le pétitionnaire devra se conformer à l'avis du Syndicat pour le raccordement à l'eau potable en date du 09/05/2023.

- **Assainissement collectif - eaux usées :**

Le pétitionnaire devra se conformer à l'avis du service Maîtrise d'ouvrage Cycle de l'eau de la Communauté d'Agglomération Pau-Béarn-Pyrénées en date du 09/05/2023.

- **Eaux pluviales :**

Le pétitionnaire devra se conformer à l'avis du service Maîtrise d'ouvrage Cycle de l'eau de la Communauté d'Agglomération Pau-Béarn-Pyrénées en date du 09/05/2023.

- **Électricité :**

Le pétitionnaire devra se conformer à l'avis en date du 07/06/2023 de ENEDIS, notamment la puissance de raccordement maximale autorisée est de 12 kVA monophasé.

- **Collecte des déchets ménagers :**

Le pétitionnaire devra se conformer à l'avis de la Direction Développement Durable de la Communauté d'Agglomération Pau-Béarn Pyrénées en date du 15/05/2023.

- **Réseau Très haut débit - fibre optique :**

Dans le cadre de la construction du réseau Très Haut Débit sur le Territoire de la Communauté d'Agglomération Paloise, le pétitionnaire devra prendre contact avec le service La fibre Paloise (26 avenue des Lilas à Pau : 0811 88 64 00) afin de prendre connaissance du cahier des charges relatif au raccordement.

- **Orange :**

Le maître d'ouvrage devra prendre contact au plus tôt, pour l'étude de raccordement au réseau France Télécom avec le conseiller immobilier France Télécom à l'adresse suivante : France Télécom - UPRSO / Service immobilier - 33731 BORDEAUX Cedex 9 (Tel : 05.56.33.57.36 ou 05.56.33.58.43).

- **Réseau enterré :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone situés sur le terrain seront enterrés.

Article 4

Occupation du domaine public :

Préalablement à la réalisation des travaux d'aménagement, le pétitionnaire ou toute personne le représentant devra demander 15 jours avant à la mairie de BIZANOS, un état des lieux du domaine public. Dans l'éventualité où le domaine public et ses dépendances à la fin du chantier ne seraient pas rendus dans un état satisfaisant, le maître d'ouvrage sera chargé de procéder aux différentes réfections. En cas de non exécution des prescriptions formulées par la mairie de BIZANOS, la commune réalisera les travaux de réfection aux frais du maître d'ouvrage.

Article 5

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer :

- aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces y annexées,
- aux dispositions du règlement de la zone UBc du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- aux disposition du règlement du Plan de Prévention du Risque d'inondation.

Article 6

En application de l'article R 442.18 du code de l'Urbanisme, le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots du lotissement autorisé par ce permis d'aménager pourra être accordé dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 12

Selon les prescriptions de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 à 10 du code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.

Fait à BIZANOS, le 28/06/2023

Le Maire,

Jean-Louis CALDERONI



Observations complémentaires :

La présente autorisation ne dispense pas de l'accomplissement des formalités nécessaires à l'obtention d'autorisations relevant d'autres législations (Code de l'environnement, Code de la route...).

Le présent arrêté sera publié au service de la publicité foncière aux frais du lotisseur et par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

Le présent permis d'aménager sera remis aux acquéreurs des lots lors de la vente conformément aux dispositions de l'article L. 442-7 du Code de l'Urbanisme.

Leur attention sera particulièrement attirée sur :

- les dispositions du règlement du lotissement,
- la disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du PLU approuvé se substituant automatiquement au règlement du lotissement.

- **Nota :**

- **Si votre dossier de demande d'urbanisme a été déposé à compter du 1^{er} septembre 2022** et afin que la Direction Générale des Finances Publiques puisse procéder à la liquidation de la Taxe d'Aménagement

dont vous pouvez être redevables, il convient qu'à l'achèvement de vos travaux les 90 jours, sur le site www.impots.gouv.fr, rubrique « gérer mes biens immobiliers ».

- Cette obligation de déclaration d'achèvement, au sens fiscal, ne dispense pas de déclarer en mairie l'achèvement et la conformité de vos travaux (D.A.A.C.T) à l'autorisation d'urbanisme que vous avez obtenue. Cette déclaration est obligatoire pour les travaux issus d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable de travaux. Cette dernière devra être accompagnée des pièces obligatoires selon le projet.

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.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par 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'Etat. 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 de l'autorisation :

Conformément à l'article R 424-17 et R 424-18 du code de l'urbanisme et en application du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R 424-21 et R 424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

L'autorisation peut être prorogée si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué.

Le (ou les) bénéficiaire du permis/de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A 424-15 à A 424-19, est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal.

Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L 242-1 du code des assurances.