

Commune de
SUSMIOU



Transmis au Contrôle de légalité le : 08/09/2025

CU 064 530 25 00005

Demande déposée le : 22/07/2025

Par : M. VAN POUCKE Thomas et Mme SMATI Ophélie

Demeurant : 2 avenue d'Orthez – 64190 NAVARRENX

Pour : Construction d'une maison individuelle

Sur un terrain sis : 10 rue de la Mairie – 64190 SUSMIOU

Cadastré : Section A-0873, A-0871

Superficie du terrain : 3990 m²

Destination : Habitation

Certificat d'urbanisme opérationnel
délivré par le Maire au nom de la Commune : opération réalisable

Le Maire,

Vu la demande d'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 visé ci-dessus, et si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus ;

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

Vu la carte communale de Susmiou approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2012 et par arrêté préfectoral en date du 25 juillet 2013 ;

Vu l'arrêté préfectoral délivré en date du 30/11/1972 portant approbation du lotissement dénommé "ASPESBERRO" sur la commune de Susmiou et son règlement ;

Vu la délibération n° 2025-2606-D03 du Conseil de la Communauté de Communes du Béarn des Gaves, en date du 26 juin 2025, relative à la prescription de l'élaboration du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) ;

Vu les avis favorables de la SAUR émis en date du 24/07/2025, concernant la desserte du terrain par les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement collectif (copie et plans joints en annexe) ;

Vu l'avis favorable avec réserve d'ENEDIS émis en date du 07/08/2025, pour une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé (copie et plan joints en annexe) ;

Considérant que le terrain est situé en secteur de la carte communale susvisée où les constructions sont autorisées ;

CERTIFIE :

Article 1 :

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, **sous réserve** que le projet de construction respecte le règlement du lotissement susvisé, notamment l'article concernant l'implantation de toutes constructions par rapport aux zones non aedificandi.

Article 2 :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un 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 certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 3 :

Le terrain est situé en secteur de la carte communale où les constructions sont autorisées.

Le terrain est concerné par le lotissement dénommé "ASPESBERRO" susvisé, dont le règlement du lotissement devra être respecté.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, sont applicables les articles du règlement national d'urbanisme (RNU).

Article 4 :

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI (*)	OUI	SAUR	-
Électricité	OUI	Renforcement éventuel du réseau en capacité	ENEDIS	-
Assainissement	OUI (*)	OUI	SAUR	-
Voirie	OUI	OUI	COMMUNE	-

(*) Le regard compteur du réseau d'eau potable devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

Selon l'implantation du projet et si le raccordement gravitaire au réseau d'assainissement collectif ne suffit pas, le demandeur devra envisager, le cas échéant, de prendre à sa charge une pompe de relevage.

Article 5 :

Le terrain est grevé de la servitude d'utilité publique suivante :

- **PT2** : Servitude de protection de liaison radio-électrique par des ondes de fréquence supérieure à 30MHz.



Article 6 :

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain instauré par délibération.

Article 7 :

Conformément aux articles L.153-11 et L.424-1 du code de l'urbanisme, il pourra être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme.

Par application de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, modifiée par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme pourra surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification, durant la première tranche de dix années mentionnée au 1° du III de cette loi.

Article 8 :

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 = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire 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 (article L.332-8 du code de l'urbanisme).

Participation préalablement instaurée par délibération :

- Participation au financement des voies et réseaux (ancien article L.332-11-1 du code de l'urbanisme).
- **Participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC).**

Article 9 :

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

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (cerfa 13406*) avec recours à un architecte si la surface de plancher est supérieure à 150 m², ou si la demande de permis de construire est déposée par une personne morale.
- L'attention du demandeur est portée sur le fait que les attestations suivantes seront obligatoirement à joindre lors de la demande de permis de construire :
 - ✓ Attestation de prise en compte de la réglementation environnementale (RE2020),
 - ✓ Attestation relative à la prise en compte des règles parasismiques.

Fait à SUSMIOU,
Le 08/09/2025



Le Maire,
Bruno LANNES

Observations complémentaires :

- Le terrain est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles (aléa faible).
- Le terrain est situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe.
- La commune est située en zone de sismicité moyenne dite zone 4.
- Le terrain est grevé d'une obligation légale de débroussaillage (OLD - code forestier).
- L'ensemble du département des Pyrénées-Atlantiques est classé zone à risques d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 12/02/2011).
- L'ensemble du département des Pyrénées-Atlantiques est considéré, par arrêté préfectoral daté du 16/08/2001, comme zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.
- Le projet devra respecter le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales du Département des Pyrénées-Atlantiques, plus particulièrement, les **prescriptions** du règlement de la **Zone de Plaine Infiltration (PI) Verte**.
- **Conformément aux dispositions de la loi APER du 10 mars 2023, l'article L.342-21 du Code de l'énergie** précise que lorsque l'extension du réseau électrique est rendue nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, la contribution est versée par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

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. 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.

