

Article R. 122-3 du code de l'environnement



Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
17-10-18	05-02-19	2018-7294

Défrichage de 2 terrains à bâtir sur la Commune de PISSOS (0,9371 ha) en vue de la construction de maisons individuelles

Nom **LLERA**

Prénom Manuel et Françoise

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET

Forme juridique

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
47 / a	Défrichement soumis à autorisation au titre de l'article L341-3 du Code Forestier en vue de la reconversion des sols, d'une superficie de 0,9371 ha

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Ce défrichement s'opère dans le cadre de la réalisation de deux maisons d'habitation, sur deux terrains issus d'une division soumise à Déclaration Préalable.

Il n'existe aucun espace commun entre ces deux lots (cf plan de division et extrait cadastral ci-joint).

L'emplacement des constructions est inconnu, tout comme leur dimension.

L'emprise au sol maximum de ces constructions sera de 320m² pour l'une, 600m² pour l'autre, conformément aux certificats d'urbanisme obtenus.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du défrichement est la construction de maisons d'habitation

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La construction des habitations est soumise à l'obtention d'un permis de construire.

La création des deux lots était soumise à déclaration Préalable (non-opposition obtenue le 25/05/2018).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Pas de phase d'exploitation

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Autorisation de défrichement
Permis de construire

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie défrichée Superficie du massif	0,9371 ha inconnue
L'emprise au sol maximale des constructions est de 920m ² .	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

50 Chemin de Regach
40410 PISSOS

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 ° 47'05"2 Lat. 44 ° 18'47"9

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐

Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐

Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
D'un site classé ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Impact d'une construction à usage d'habitation
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Défrichement
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☐	☒	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☐	☒ ☒	

	Engendre-t-il des odeurs ? ☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ? ☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? ☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ? ☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? ☐	☒	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☐	☒	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ? ☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ? ☐	☒	
	Engendre-t-il des effluents ? ☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? ☐	☒	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Changement de destination du sol

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Néant

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Dispensé : nous sommes dans la continuité de l'urbanisation existante, au coeur du bourg de PISSOS. Le peuplement est en nature de taillis, avec de jeunes chênes et quelques pins.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☐
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☐
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le <u>paysage lointain</u> ;	☐
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☐
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☐
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

CHARBUY

le,

21-X-2018

Signature

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable
à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire
À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Personne physique

Adresse

Numéro 37 Extension Nom de la voie Rue des Bruyères
Les Courlis

Code Postal 8 9 1 1 3 Localité CHARBUY Pays FRANCE

Tél 671388555 Fax

Courriel manuel.llera@orange.fr

Personne morale

Adresse du siège social

Numéro Extension n Nom de la voie

Code postal Localité Pays

Tél Fax

Courriel @

Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom CAVALIER Prénom Benjamin

Qualité Géomètre Expert

Tél 558824444 Fax

Courriel scp.cavalier_villenave@yahoo.fr

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

COMMUNE DE PISSOS

REFERENCES CADASTRALES

Section C n° 1164p

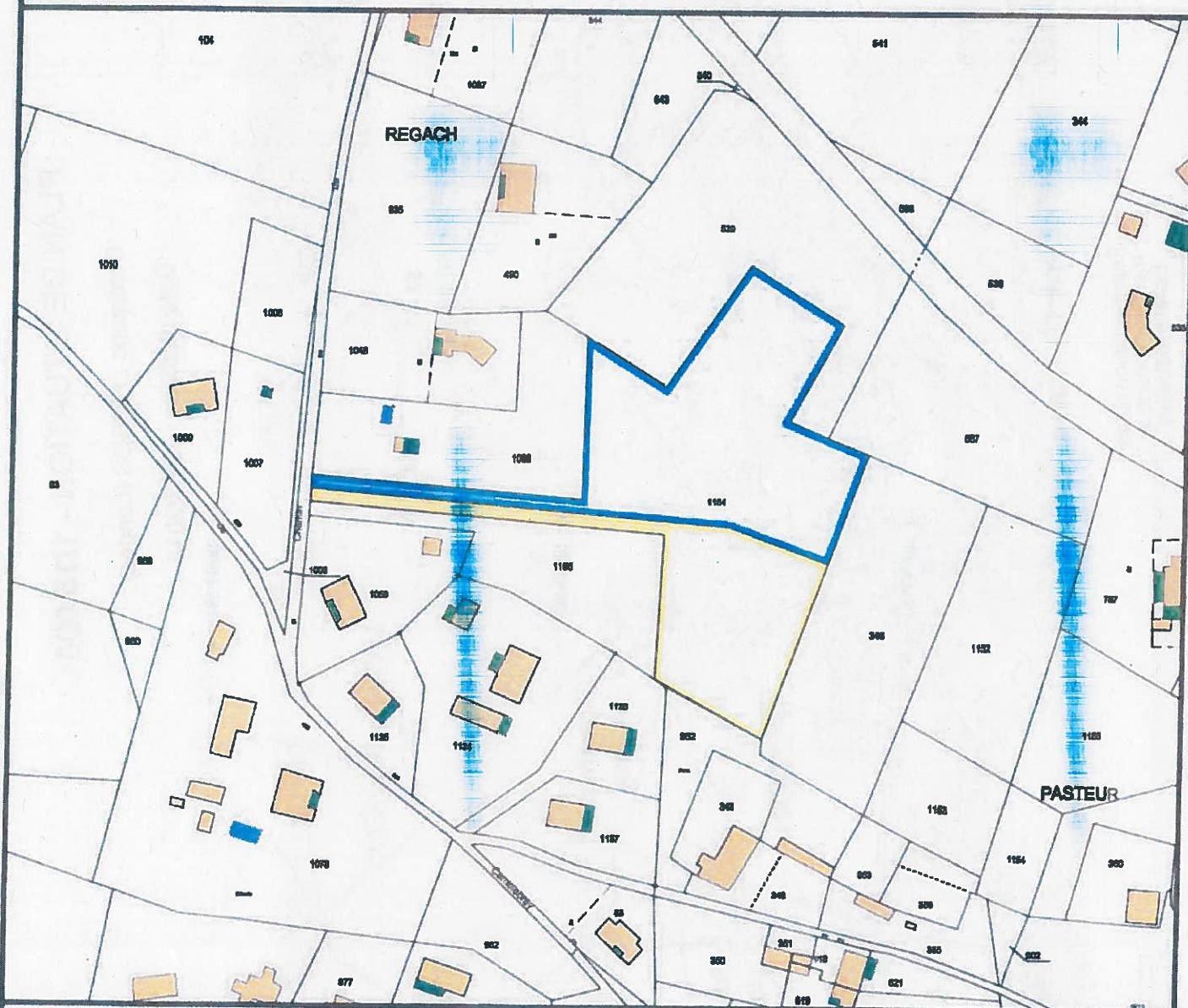
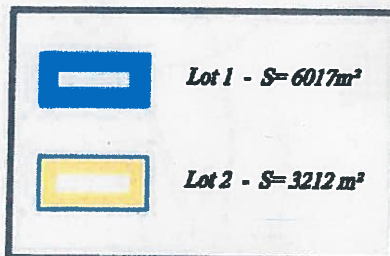
Lieu-dit : "REGACH"

Propriété M. LLERA Manuel

Projet de division

PLAN PARCELLAIRE

ECHELLE : 1/2000



***Réalisé sur fond de plan cadastral**



SCP Benjamin CAVALIER

Géomètre Expert

Anciennement SCP CAVALIER VILLENAVE
36 Avenue de Bayonne

Référence : 488

Date : 22/03/2018

GÉOMÈTRE-EXPERT 40200 MIMIZAN

CONSEILLER VALORISER GARANTIR **Tél. : 05 58 82 44 44**

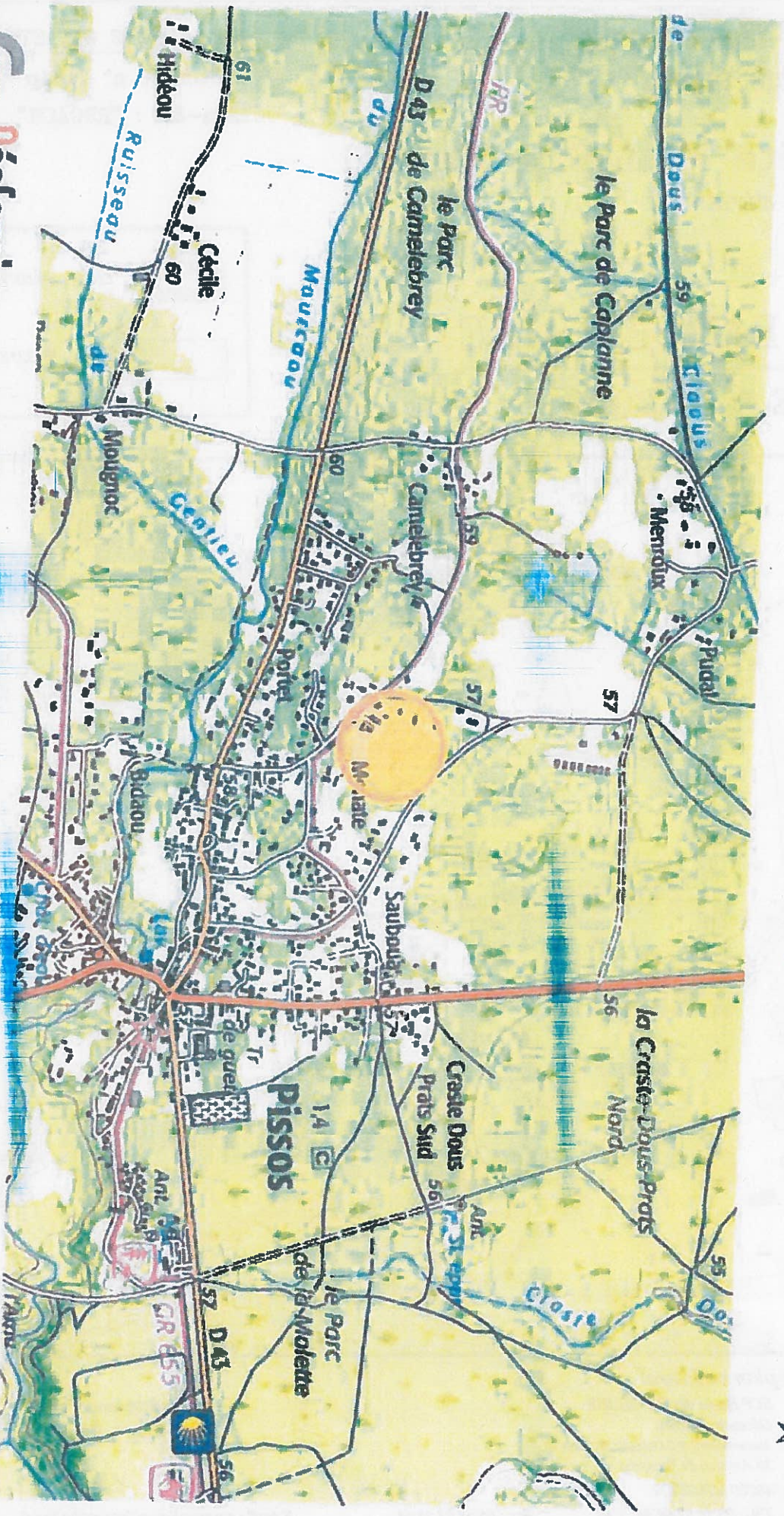
Fax : 05 58 82 44 61

E-mail : scp.cavalier_villeneuve@yahoo.fr

PLAN DE SITUATION - 1/15 000

Commune : PISSOS (Landes)

Date d'édition : 22/03/2018



Représentation plane
mercator sphérique
Échelle indicative



DEPARTEMENT des LANDES
COMMUNE DE PISSOS

Propriété de M. LLERA Manuel

Projet de Division

PLAN DE MASSE

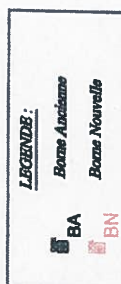
Coordonnées planimétriques en RGF 93 CC44

ECHELLE : 1/1000

REFERENCES CADASTRALES

Section C n° 1164p

Lieu-dit : "Regach"



Référence : G174880_PISSOS.dwg

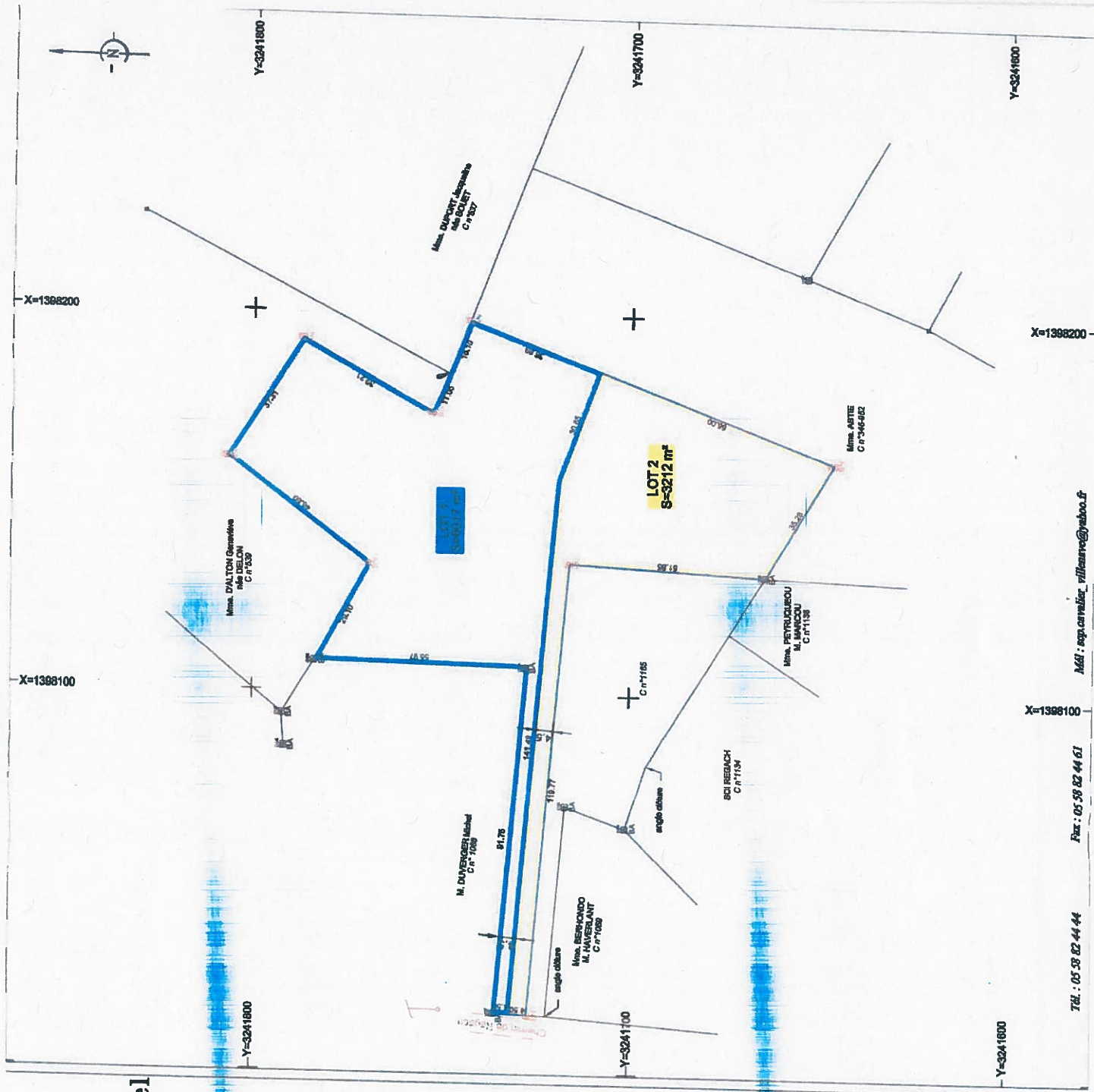
Date : 10/01/2017

MAJ : 04/05/2017

MAJ : 30/05/2017

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

SCP Benjamin CA VALIER-François VILLENA VE
Olivier Experts Associés
36 Avenue de Bayonne
40200 MONTZAN



Mail : exp.cavalier_villeneuve@yahoo.fr

Tél. : 05 59 82 44 44

Fax : 05 59 82 44 61

**DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES**
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : PISSOS (227)
Section : C
Feuilles(s) : 000 C 02
Echelle d'origine : 1/2000
Qualité du plan : Plan non régulier
Date de l'édition : 27/11/2017
Support numérique :

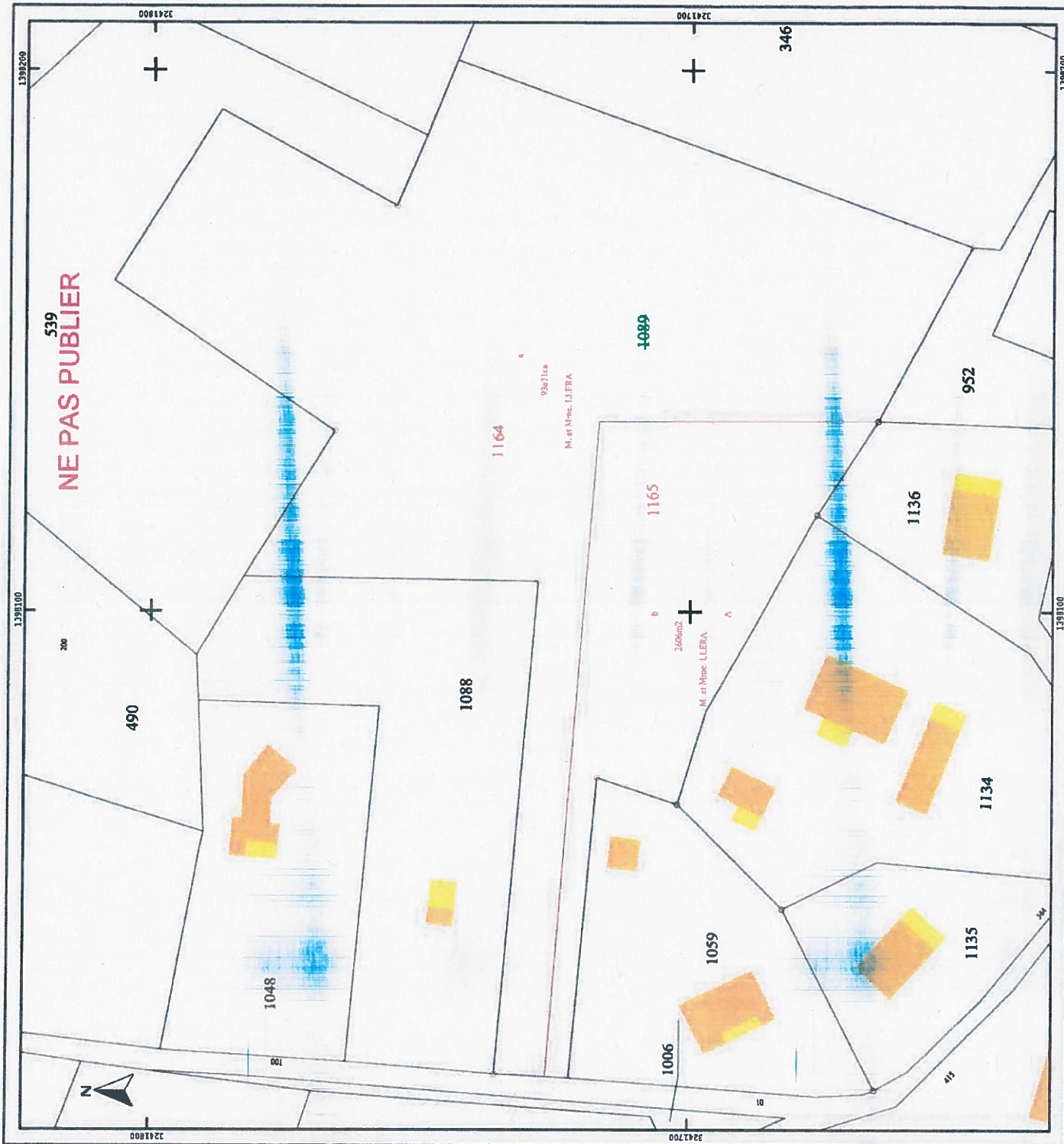
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1064F
Document vérifié et numéroté le 22/11/2017
APTGC MONT-DE-MARSAN
Par M. POMMIER EVELYNE
INSPECTEUR
Signé

Cachet du service d'origine :
MONT-DE-MARSAN
12 AVENUE DE DAGAS
40022 MONT-DE-MARSAN
Téléphone : 05 58 05 61 61
Fax : 05 58 05 57 27
ptgc.400.mont-de-marsan@dgiip.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires déclarant avoir pris connaissance des informations fournies au dos de la chemise 6463.
A _____, le _____

D'après le document d'arpentage dressé
Par SCP CAVALIER VILLENAVE
Réf. : g174880
La 09/11/2017
(2)

(1) Réviser les plans d'arpentage. Le bureau a vérifié que les données du plan d'arpentage sont conformes aux données cadastrales.
(2) Qualité des données après vérification : propriétaire, géomètre ou technicien autorisé du cadastre, etc.
(3) Personne ou personnes qui ont signé au document et qui sont différents du propriétaire (propriétaire, avoué, mandataire, etc.).



DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNE DE PISSOS

REFERENCES CADASTRALES

Section C n° 1164p

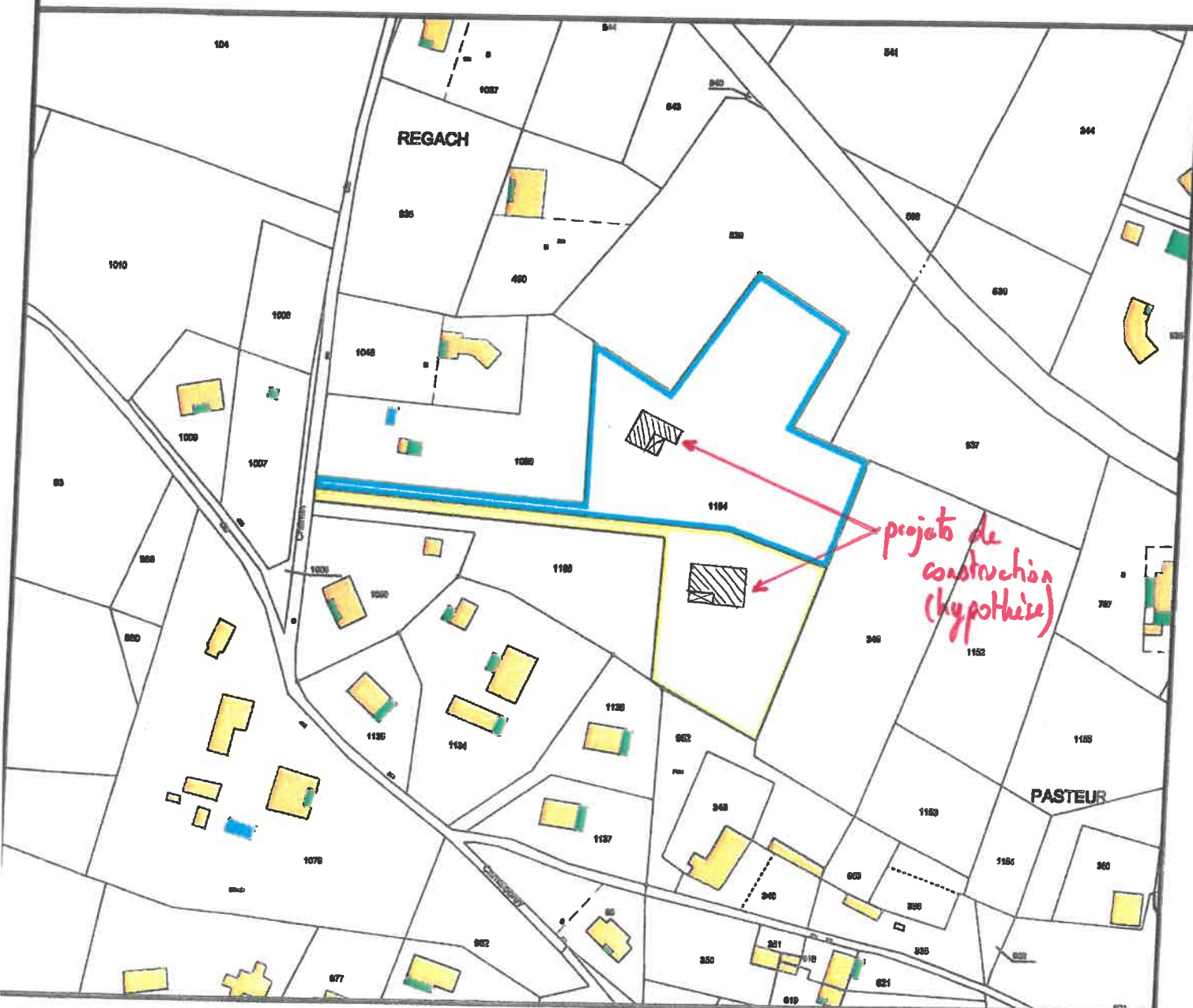
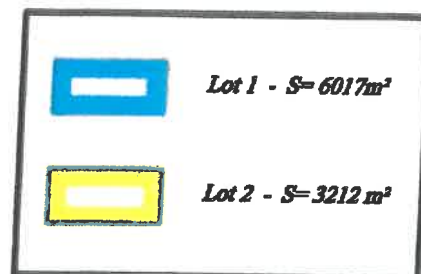
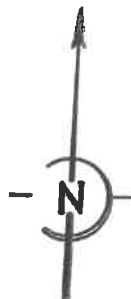
Lieu-dit : "REGACH"

Propriété M. LLERA Manuel

Projet de division

PLAN PARCELLAIRE

ECHELLE : 1/2000



*Réalisé sur fond de plan cadastral



SCP Benjamin CAVALIER

Géomètre Expert

Anciennement SCP CAVALIER VILLENAVE

36 Avenue de Bayonne

Référence : 488

Date : 22/03/2018

GÉOMÈTRE-EXPERT 40200 MIMIZAN

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Tél : 05 58 82 44 44

Fax : 05 58 82 44 61

E-mail : scp.cavalier_villeneuve@yahoo.fr

Repérage des prises de vue

Commune : PISSOS (Landes)

Date d'édition : 31/01/2019



①



②



③



④



Commune de Pissos

date de dépôt : 30 mars 2018

demandeur : SCP CAVALIER Benjamin

pour : la construction d'une habitation

adresse terrain : lieu-dit Regach - Lot 1, à Pissos (40410)

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de l'État
Opération réalisable

Le Maire de Pissos,

Vu la demande présentée le 30 mars 2018 par SCP CAVALIER Benjamin demeurant 36 AV de Bayonne, Mimizan (40200), 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 :

- cadastré 0-C-1164
- situé lieu-dit Regach - Lot 1
40410 Pissos

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une habitation ;

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

CERTIFIE

Article 1

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

Le terrain est constructible, toutefois, en raison de la prescription du Plan Local d'Urbanisme de la Commune et de l'avancement des études d'urbanisme, toute demande de permis de construire risque de se voir opposer un Sursis à Statuer. Seule une demande de permis de construire permet d'ouvrir le délai à l'issue duquel l'autorité compétente est tenue de prendre une décision.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que son terrain n'étant pas desservi par un réseau public d'assainissement collectif, il lui appartient de joindre à sa demande le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation.

Sans ce document obligatoire, le permis de construire sera refusé.

Le terrain est situé dans une zone d'aléa feux de forêt sur l'atlas départemental du risque d'incendie de forêt. La demande d'autorisation d'urbanisme devra comporter les éléments de prise en compte du risque incendie de forêt.

En application de l'article R. 431-19 du code de l'urbanisme, la copie de la lettre du Préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète devra être jointe à la demande de permis de construire.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le permis de construire ne sera délivré qu'après obtention de cette autorisation.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Zone(s) : partie actuellement urbanisée de la commune

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

- art. L.111-3 à L.111-5 , art. L.111.6 à L.111-10 , art. R.111-2 à R.111-19, art. R.111-25 à R.111-30.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Aléa feux de forêt fort
- Le terrain est concerné par l'aléa risque sismique (très faible)

Article 3

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		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Non	Non		
Voirie	Oui	Oui		

Article 4

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 = 1%
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

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)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Article 6

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 PISSOS, le 25-5-18

Le Maire,

Denis SAINTOIRENS



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.



Commune de Pissos

date de dépôt : 30 mars 2018

demandeur : SCP CAVALIER Benjamin

pour : la construction d'une habitation

adresse terrain : lieu-dit Regach - Lot 2, à Pissos (40410)

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de l'État
Opération réalisable

Le Maire de Pissos,

Vu la demande présentée le 30 mars 2018 par SCP CAVALIER Benjamin demeurant 36 AV de Bayonne, Mimizan (40200), 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 :

- cadastré 0-C-1164
- situé lieu-dit Regach - Lot 2
40410 Pissos

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une habitation ;

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

CERTIFIE

Article 1

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

Le terrain est constructible, toutefois, en raison de la prescription du Plan Local d'Urbanisme de la Commune et de l'avancement des études d'urbanisme, toute demande de permis de construire risque de se voir opposer un Sursis à Statuer. Seule une demande de permis de construire permet d'ouvrir le délai à l'issue duquel l'autorité compétente est tenue de prendre une décision.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que son terrain n'étant pas desservi par un réseau public d'assainissement collectif, il lui appartient de joindre à sa demande le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation.

Sans ce document obligatoire, le permis de construire sera refusé.

Le terrain est situé dans une zone d'aléa feux de forêt sur l'atlas départemental du risque d'incendie de forêt. La demande d'autorisation d'urbanisme devra comporter les éléments de prise en compte du risque incendie de forêt.

En application de l'article R. 431-19 du code de l'urbanisme, la copie de la lettre du Préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète devra être jointe à la demande de permis de construire.
L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le permis de construire ne sera délivré qu'après obtention de cette autorisation.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.
Zone(s) : partie actuellement urbanisée de la commune

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

- art. L.111-3 à L.111-5 , art. L.111.6 à L.111-10 , art. R.111-2 à R.111-19, art. R.111-25 à R.111-30.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Aléa feux de forêt fort
- Le terrain est concerné par l'aléa risque sismique (très faible)

Article 3

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		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Non	Non		
Voirie	Oui	Oui		

Article 4

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 = 1%
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

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)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Article 6

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 PISSOS, le 25-5-18

Le Maire,



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.