

2. Urbanisme

2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

COMMUNE D'UZEIN	Décision de non opposition à déclaration préalable délivrée par le Maire au nom de la Commune	DP0645492500034
Demande déposée le : 02/12/2025 Date d'affichage du dépôt en Mairie : 02/12/2025 Par : Consorts SARRAT chez Mr Jean-Marc SARRAT Demeurant : 165 chemin de la vallée d'Ossau - 64230 UZEIN Pour : Détachement de deux lots en vu de bâtir Sur un terrain sis à : Route de Momas - 64230 UZEIN Cadastré : ZB 83		Destination : Habitation Surface de plancher créée : 0 m²

Le Maire d'UZEIN,

Vu la déclaration préalable susvisée ;

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

Vu l'arrêté préfectoral en date du 12/10/1998 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Pau-Pyrénées, révisé par l'arrêté préfectoral n°2009257-5 en date du 14/09/2009 ;

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable, rappelée par la délibération n°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie en date du 23 septembre 2023 ;

Vu l'article L3332-17 du code de l'urbanisme qui prévoit que la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L 342-21 du même code ;

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, mis en compatibilité, révisé selon procédure allégée et modifié par délibérations du 19/12/2024 ;

Vu l'avis de la direction du cycle de l'eau de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées en date du 05/12/2025 ;

Vu l'avis de la direction développement durable et déchets en date du 10/12/2025 ;

Considérant que le projet consiste au détachement de deux lots à bâtir sur la parcelle cadastrée ZB 83, située route de Momas à UZEIN, en zones UBr et A du PLUi et en zone D du plan d'exposition au bruit ;

Considérant que la collectivité en charge de l'urbanisme ne supporte plus les coûts d'extension du réseau électrique, conformément à l'article 29 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable, rappelée par la délibération n°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie en date du 23 septembre 2023 ;

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

2. Urbanisme

2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

ARRÊTE**Article 1**

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions suivantes dont la parfaite prise en compte sera constatée au moment de la conformité :

AVIS :

- **Eaux pluviales :**

Le pétitionnaire devra se conformer à l'avis du service réseaux maîtrise d'ouvrage - eau potable de la direction cycle de l'eau de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées en date du 02/12/2025 (copie jointe).

- **Électricité :**

Les frais d'extension du réseau électrique ne seront pas supportés par la collectivité en charge de l'urbanisme, conformément à l'article 29 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable.

Conformément à l'article L332-17 du code de l'urbanisme, la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L 342-21 du même code.

- **Collecte des déchets ménagers :**

Le pétitionnaire devra se conformer à l'avis de la direction développement durable et déchets en date du 10/12/2025 (copie jointe).

Article 2

Les pétitionnaires devront au plus tard, lors du dépôt de la déclaration d'ouverture du chantier(DOC) fournir les actes notariés des servitudes de passages et de tréfonds des lots détachés.

Article 3

Les pétitionnaires devront se rapprocher du syndicat des eaux Luy Gabas Léés afin de déterminer les modalités et les préconisations de raccordement au réseau de l'eau potable ainsi qu'au réseau des eaux usées.

Fait à UZEIN, le 23/12/2025



Le Maire,

Éric CASTET

2. Urbanisme

2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Le non-respect des prescriptions constituerait une infraction au vu des articles L480-4 du Code de l'urbanisme.

Observations complémentaires :

Le demandeur est susceptible d'être redevable des taxes d'urbanisme générées à l'occasion de cette autorisation ainsi que de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par délibération et conformément à l'avis du service assainissement.

Le terrain est classé en :

- zone de sismicité : risque 3
- risque de retrait gonflements des argiles : aléa Faible.

NB : Si le projet affecte les parties communes d'une copropriété, le pétitionnaire devra se prémunir de l'autorisation écrite de la majorité des copropriétaires avant d'entreprendre les travaux.

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, vous déclariez celui-ci dans 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, dans un délai d'un mois. Cette démarche ne prolonge pas et ne suspend pas le délai de recours contentieux.

Durée de validité de l'autorisation :

Conformément à l'article R 424-17 et R 424-18 du code de l'urbanisme, 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 :

2. Urbanisme

2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

- 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.*