

<b>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</b>	<i>Référence dossier :</i>
Type de demande : <b>Certificat d'urbanisme opérationnel</b>	<b>N° CU 064 177 25 4 0002</b>
Déposée le : <b>13/02/2025</b>	<b>Projet : Aménagement d'un logement (gîte) dans une dépendance existante.</b>
Par : <b>M. DEVIGNES Jean, Mme DEVIGNES Marie-Dominique</b>	
Demeurant à : <b>296 Avenue de Boufflers 54000 Nancy</b>	
Sur un terrain sis : <b>4 Chemin de Plassis</b> Cadastré : <b>B 347, B 348, B 527, B 529</b>	
	Superficie : 2 048 m <sup>2</sup>

**Le Maire de CASTETIS**

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 situé à 4 Chemin de Plassis (cadastré B 347, B 348, B 527, B 529), présentée le 13/02/2025 par M. DEVIGNES Jean et Mme DEVIGNES Marie-Dominique, et enregistrée par la mairie de CASTETIS sous le numéro CU0641772540002 ;  
et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à aménager d'un logement type gîte dans une dépendance existante;

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 par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2019,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2022.

Considérant que le bâtiment objet du projet se situe en zone A du PLU,

Considérant que le bâtiment objet du projet est repéré comme pouvant changer de destination au règlement graphique du PLU,

VU l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Lacq-Orthez en date du 26 septembre 2022.

VU l'avis favorable du Maire concernant la défense incendie du projet, en date du 18/02/2025;

VU la consultation du service voirie de la CCLO, concernant l'accès au projet, en date du 18/02/2025,

VU le certificat d'urbanisme opérationnel n°064 177 22 X4018, défavorable en date du 8/02/2023, en raison d'un projet non conforme aux prescriptions des articles R111-2 et R111-11 du Code de l'urbanisme et susceptible de porter atteinte à la salubrité publique,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du service ENEDIS concernant le raccordement en électricité, en date du 15/12/2022; délivré dans le cadre de l'instruction du certificat d'urbanisme 064 177 22X4018,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du syndicat Gave & Baïse concernant le raccordement en eau potable, en date du 04/05/2023; délivré dans le cadre de l'instruction du certificat d'urbanisme 064 177 22X4018,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du syndicat Gave & Baïse concernant le système d'assainissement individuel, en date du 04/05/2023;

VU l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Lacq Orthez en date du 26 septembre 2022,

VU le débat en conseil municipal portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en date du 20/02/2024,

VU le débat en conseil communautaire portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en date du 25/03/2024,

## **CERTIFIE**

**ARTICLE 1:** L'opération est réalisable sous réserve du respect des articles suivants.

**ARTICLE 2 :** Observations et prescriptions particulières :

- *Accès au domaine public routier*

Les conditions d'accès et les limites du domaine public seront déterminées par les services techniques de la Mairie et de la communauté de communes de Lacq-Orthez.

L'accès devra être conforme au règlement de voirie de la communauté de communes de Lacq-Orthez approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18/12/2017 (disponible sur internet à l'adresse suivante : <https://www.cc-lacqorthez.fr/vivre-et-habiter/me-deplacer/reseau-de-voirie.html>)

Cet accès sera réalisé au frais du demandeur dans le cadre d'une permission de voirie, dans le respect des prescriptions techniques et de délais d'exécution fixés par la communauté de communes de Lacq-Orthez.

Il conviendra de prendre contact avec les services techniques de la communauté de communes de Lacq-Orthez avant tout commencement des travaux.

- *Rejet des eaux pluviales sur le domaine public routier*

Le pétitionnaire se rapprochera de la mairie et des services techniques de la communauté de communes de Lacq-Orthez, afin de prendre connaissance des prescriptions techniques concernant l'écoulement des eaux pluviales.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme au règlement de voirie de la communauté de communes de Lacq-Orthez approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18/12/2017 (disponible sur internet à l'adresse suivante : <https://www.cc-lacqorthez.fr/vivre-et-habiter/me-deplacer/reseau-de-voirie.html>).

Ce rejet sera réalisé au frais du demandeur dans le cadre d'une permission de voirie, dans le respect des prescriptions techniques et de délais d'exécution fixés par la communauté de communes de Lacq-Orthez.

Il conviendra de prendre contact avec les services techniques de la communauté de communes de Lacq-Orthez avant tout commencement des travaux.

- ***Eau et assainissement***

Les informations contenues dans les avis eau et assainissement du syndicat ci-joints, seront prises en compte.

Notamment:

- la filière d'assainissement non collectif possible dans la zone est une installation de traitement composée de dispositifs agréés par les ministères en charge de l'écologie et de la santé suivie d'une aire de dispersion constituée d'un réseau de tranchées d'infiltration à très faible profondeur dimensionné en fonction de l'implantation et de la consistance de l'habitation.

L'avis du syndicat sera sollicité en amont de la demande de permis de construire sur les dispositions projetées par le pétitionnaire.

- le raccordement en eau potable sera possible avec un branchement individuel sur le réseau public situé en domaine privé sur la parcelle B 513. Le pétitionnaire devra obtenir une servitude de passage et de tréfonds auprès du propriétaire de cette parcelle afin de pouvoir réaliser son branchement.

- ***Electricité***

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé.

- ***Défense incendie***

La défense incendie est assurée pour ce projet conformément à l'avis de monsieur le Maire en date du 18/02/2025.

- ***Retrait gonflement des argiles***

Les Pyrénées-Atlantiques font partie des départements français touchés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Selon l'étude réalisée par le Service Géologique Régional d'Aquitaine, la commune est dans une zone identifiée sensible de retrait-gonflement des sols à dominante argileuse. Si elle n'est pas obligatoire, il est conseillé de réaliser une étude géotechnique à la parcelle. A défaut, il conviendra de mettre en œuvre des règles constructives "type" visant à réduire le risque de survenance de sinistre. Il est possible de consulter la cartographie des aléas au niveau du département des Pyrénées-Atlantiques, sur le site spécialisé du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

- ***Zone sismique***

En application du décret n°2010-1255 du 22/10/2010, la commune est classée en zone sismique 3 (aléa modéré) ou 4 (aléa moyen). La future construction sera assujettie aux dispositions de l'arrêté en date du 22/10/2010 se rapportant aux mesures parasismiques.

- ***Nappes phréatiques***

La commune est répertoriée sur le site BRGM ([www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr)) comme étant affectée par des remontées de nappes. Le pétitionnaire est invité à consulter ce site afin de prendre connaissance du niveau de sensibilité aux remontées de nappes qui affecte le(s) terrain(s).

Nous recommandons au pétitionnaire de prendre en compte les mesures nécessaires à ce phénomène qui vise essentiellement à limiter les dommages aux biens et aux activités et effets induits. Ces mesures concernent notamment la réalisation d'une étude géotechnique déterminant les conditions de mise en œuvre du projet.

A titre d'exemples et de manière non exhaustive, les conditions de mise en œuvre peuvent porter sur :

- la structure du bâti (résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux eaux sous pression, résistance des murs à l'immersion, adaptation des fondations des bâtiments, utilisation de matériaux de construction non putrescibles, vide sanitaire étanche et aéré, etc.)
- l'aménagement du bâti (calages des planchers utiles)
- les réseaux (installations électriques et téléphoniques hors d'eau ou étanches, étanchéité des réseaux d'eaux usées, verrouillage des tampons, interdire les assainissements autonomes, etc.)
- la mise hors d'eau rapide des équipements sensibles (véhicules, produits polluants, etc.)
- interdire ou limiter les installations polluantes ou dangereuses

#### **ARTICLE 4 : Document d'urbanisme**

Plan Local d'Urbanisme :

- approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2019,
- modifié par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2022.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrite par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Lacq Orthez en date du 26 septembre 2022.

Le terrain est situé en zone A du PLU

Dispositions d'urbanisme applicables au terrain : ces dispositions figurent dans les documents consultables en Mairie.

Droit de préemption urbain : Le terrain n'est pas situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain.

#### **ARTICLE 5 : Servitudes et contraintes grevant le ou les terrains :**

- I6: Servitude relative aux mines et carrières établies au profit des titulaires d'autorisations d'exploitation
- Risque de phénomène de retrait-gonflement des argiles (Aléa Moyen)
- Risque sismique 3 (Aléa modéré)

**ARTICLE 6 :** La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité			Observation
		Bonne	Insuffisante	Mauvaise	
Eau potable	DESSERVI	X			Servitude de passage et de tréfonds
Eaux usées	NON DESSERVI				Respect prescriptions et étude de sols
Électricité	DESSERVI	X			
Voirie	DESSERVI	X			

Si la puissance de raccordement est supérieure à 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé, une extension du réseau d'électricité sera potentiellement nécessaire.

**ARTICLE 7 :** Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'aménagement
- Redevance Archéologie Préventive

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Taxe d'aménagement</b>	
Part communale :	Taux : 2,5%
Part départementale :	Taux : 2,5 %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Redevance d'archéologie préventive</b>	
	Taux : 0,40 %

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme d'une participation forfaitaire définie par le paragraphe c) de l'article L. 332-12 du code de l'urbanisme.

**Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :** néant.

**ARTICLE 8 :** La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier : Permis de construire, déclaration préalable de détachement de parcelles, permis d'aménager.

Fait à CASTETIS,  
Le 27/03/2025

Le Maire,  
Henri POUSTIS



---

## INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**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. En effet 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, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

**DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enseulement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**DUREE DE VALIDITE :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé.