| COMMUNE DE CASTETIS | CERTIFICAT D'URBANISME Négatif<br>DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE |
|---|---|

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE | | *Référence dossier :* |
|---|---|---|
| Type de demande : | **Certificat d'urbanisme opérationnel** | N° CU0641772640008 |
| Déposée le : | **26/06/2026** | **Projet : Création d'un deuxième lot dans le terrain A 962 d'environ 1000 m2 en vue d'une autre construction pour une maison d'habitation individuelle. Accès au lot n°2 par l'entrée existante du lot n°1 par une servitude de passage** |
| Par : | **Mme DE SOUSA Sandra** | |
| Représentée par : | | |
| Demeurant à : | **1135 Route de Noarrieu 64300 Castétis** | |
| Sur un terrain sis : | **Route de Noarrieu** | |
| Cadastré: | **0A 0962** | |

**Le Maire de CASTETIS**

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 situé route de Noarrieu, cadastré 0A 0962 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la création d'un deuxième lot dans le terrain A 962 d'environ 1000 m2 en vue d'une autre construction pour une maison d'habitation individuelle, avec accès au lot n°2 par l'entrée existante du lot n°1 par une servitude de passage,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :
- approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2025,

Considérant que le terrain est situé en zone A du PLUi,

Considérant que le règlement de la zone A du PLUi correspond aux espaces agricoles exploités et comprends les espaces bâtis à vocation agricole,

Considérant que les constructions à destination de logement sont autorisées sous condition d'accueillir un exploitant agricole existante dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée,

Considérant qu'il ressort des éléments du dossier que le projet ne porte pas sur un logement lié à une exploitation agricole, et qu'il ne comporte aucune justification de la présence permanente nécessaire à l'existence d'une activité agricole,

Vu les articles R.111-2 et suivants du code de l'urbanisme,

Considérant que le terrain est situé dans la zone d'assainissement non collectif de la commune,

Vu l'avis d'incomplétude du dossier émis par le Syndicat Gave & Baïse, concernant assainissement individuel, en date du 23/07/2026;

Considérant que le syndicat Gave et Baïse demande de fournir un formulaire de contrôle, conception, implantation, réalisation des installations d'assainissement non collectif neuves ou réhabilitées renseigné et signé, ainsi qu'une étude de sols permettant de vérifier l'aptitude des lieux à l'une des filières possibles d'assainissement non collectif,

Considérant que ces éléments sont nécessaires à l'obtention d'un avis du gestionnaire de l'assainissement individuel, et qu'il manque le formulaire de contrôle, conception, implantation, réalisation des installations au dossier,

Considérant qu'en l'absence d'avis favorable du syndicat, le projet en l'état n'est pas conforme aux prescriptions des articles R.111-2 et du code de l'urbanisme et que de ce fait il est susceptible de porter atteinte à la salubrité publique,

Considérant néanmoins qu'il n'a pas été jugé utile de demander au pétitionnaire de joindre le formulaire demandé, étant donné que le projet ne peut pas être autorisé en zone A du PLUi,

## CERTIFIE :

**Article 1** : Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

**Article 2 :** Documents applicables sur la commune :

Plan Local d'Urbanisme intercommunal :
- approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2025,

Le terrain est situé en zone A du PLUi.

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

Droit de préemption urbain :
- Non concerné

*Pour information* : *La délibération instaurant, par délimitation d'un zonage ou de principe, le droit de préemption urbain sur le territoire de la communauté de communes Lacq-Orthez (CC Lacq-Orthez), sera présentée en fin d'année 2026.*

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.

La commune est répertoriée sur le site BRGM (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 des remontées de nappes qui affecte le(s) terrain(s).

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

**Article 4 :** Servitudes et contraintes grevant le ou les terrains :

- Risque sismique 3 (Aléa modéré)
- Risque de phénomène de retrait-gonflement des argiles (Aléa Moyen)
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- I6 : Servitudes relatives à l'exploration et à l'exploitation des mines et carrières
- PT2 : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles physiques

**Article 5** : La situation des équipements est la suivante :

| **RESEAUX** | Desserte | **Desservi : Capacité** | | | Observation |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Bonne** | **Insuffisante** | **Mauvaise** | |
| Eau potable | DESSERVI | X | | | |
| Eaux usées | NON DESSERVI | | | | Etude de sols à réaliser |
| Électricité | DESSERVI | X | | | |
| Voirie | DESSERVI | | | | |

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 6 :** Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :
- Taxe d'aménagement
- Redevance Archéologie Préventive

| *TAXES* | *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* |
|---|---|
| X **Taxe d'aménagement** | |
| Part communale : | Taux : 2,5% |
| Part départementale : | Taux : 2,5 % |
| X **Redevance d'archéologie préventive** | |
| | 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.

Fait à CASTETIS,
Le 06/08/2026

Le Maire,
Henri POUSTIS

MAIRIE DE CASTETIS
64 Pyrénées Atlantiques

**LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS**

**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.