

**COMMUNE
DE CASTETIS**

**OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE
PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE**

Demande déposée le 16/10/2025

N° DP 064 177 25 60015

Par :	SCI MAYAA M. RAMEAUX Fabien
Demeurant à :	62 chemin de Vignolles 64300 CASTETIS
Sur un terrain sis à : Cadastré :	62 Lotissement Vignolles 0C 0191
Nature des travaux :	Changement de destination d'une partie d'un bâtiment artisanal pour création d'un logement d'une surface plancher de 243 m²

**Surface de plancher :
Crée à usage d'habitation : 243 m²**

Le Maire de CASTETIS,

VU la déclaration préalable présentée le 16/10/2025 par la SCI MAYAA, représentée par M. RAMEAUX Fabien,

VU l'objet de la déclaration susvisée,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 423-1 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.

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 la déclaration préalable DP 064 177 20X6005, autorisée en date du 22/07/2020 pour la création d'une porte de garage dans un atelier,

VU la déclaration préalable DP 064 177 21X6005, autorisée en date du 3/05/2024 pour la modification de façades et la création d'ouvertures sur un bâtiment artisanal,

Considérant que la demande porte sur le changement de destination d'une partie d'un bâtiment artisanal pour la création d'un logement d'une surface de plancher de 243 m²,

Considérant que le projet porte sur un bâtiment situé en zone Uy du PLU,

Considérant que le règlement de la zone Uy du PLU n'autorise que les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics ou les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,

Considérant que l'aménagement d'un logement n'est pas autorisé par le règlement de la zone Uy du PLU,

VU la demande de dérogation formulée par la SCI MAYAA, représentée par Monsieur RAMEAUX Fabien, au titre de l'article L. 152-6-5 du code de l'urbanisme, issu de la loi n° 2025-541 du 16/06/2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements,

VU l'avis défavorable de Monsieur le Maire, en date du 4/11/2025,

Considérant, d'une part, que l'article L.152-6-5 du code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente, en l'occurrence le Maire, d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation,

Considérant que le projet visant à transformer en logement 243 m² d'un bâtiment artisanal d'une superficie initiale de 3340 m² n'emporte pas destination principale à usage d'habitation,

Considérant qu'à ce titre la demande ne répond pas aux dispositions du premier alinéa de l'article L.152-6-5 du code de l'urbanisme,

Considérant, d'autre part, que la dérogation peut-être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants,

Considérant d'abord que le projet se situe au sein d'un bâtiment artisanal potentiellement générateur de nuisances,

Considérant ensuite que le projet se situe en zone UY du PLU destinée à accueillir diverses activités économiques et artisanales susceptibles de générer des nuisances, notamment sonores, olfactives, ou visuelles,

Considérant que la zone UY, ou future zone UY3 du PLUi, dispose de terrains non bâtis à proximité immédiate du projet sur lesquels des constructions à vocation artisanales sont existantes ou envisagées, et notamment sur les parcelles cadastrées C 551 ou encore C 188,

Considérant que le logement créé est susceptible d'être par la suite vendu indépendamment du bâtiment d'activité dans lequel il se situe, entraînant dans ce cas un risque majeur de conflit d'usage au sein de la zone d'activité et un risque avéré de nuisances pour les futurs occupants,

Considérant alors que la demande de dérogation est refusée au regard des éléments susvisés,

ARRETE

Article unique : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'opposition pour les motifs précités : **VOUS NE POUVEZ PAS REALISER VOS TRAVAUX.**

Fait à CASTETIS,

Le 12/11/2025

Le Maire

Henri POUSTIS

- Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 17/10/2025
- Date de transmission à la Préfecture du dossier déposé en mairie : 17/10/2025
- Date de transmission de la décision en Préfecture : 13/11/2025
- Date d'affichage de la décision en mairie : 13/11/2025

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur 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.