

**COMMUNE
DE CASTETIS**

CERTIFICAT D'URBANISME *Négatif*
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	<i>Référence dossier :</i>
Type de demande : Certificat d'urbanisme opérationnel Déposée le : 03/12/2024 Par : M. Herfray Thierry Demeurant à : Rue 2 rue du parc 64300 Maslacq Sur un terrain sis : 99 Impasse De Mayboune Cadastré : B 668, B 670	N° CU06417724X4017 Projet : Réhabilitation de l'annexe en habitation

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 99 impasse de Mayboune, cadastré B 668, B 670 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réhabilitation de l'annexe en habitation,

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R 111-2;

Considérant que l'article R 111-2 du code de l'urbanisme dispose notamment que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,

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 projet se situe en zone Ub du PLU,

Vu la déclaration d'incomplétude du dossier par le Syndicat Gave & Baïse en date du 19/12/2024;

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

Vu l'étude de sols jointe au dossier en date du 26/03/2025,

Vu la nouvelle déclaration d'incomplétude du dossier par le Syndicat Gave & Baïse en date du 13/05/2025;

Considérant que toutes pièces initialement demandées par le syndicat Gave et Baïse n'ont pas été fournies par le pétitionnaire et n'ont pas permis de rendre un avis favorable sur le projet,

Considérant que le projet, en l'état, n'est pas conforme aux prescriptions des articles R111-2 et R111-1 du code de l'urbanisme et que de ce fait il est susceptible de porter atteinte à la salubrité publique,

Vu l'article R410-12 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'article R410-12 du code de l'urbanisme dispose notamment qu'à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite ayant exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article,

Considérant que le demandeur bénéficie d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 3/02/2025,

CERTIFIE :

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

Article 2 : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 3: Sursis à statuer

L'intercommunalité a, par délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2022, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le débat intercommunal portant sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant eu lieu en date du 25/03/2024, un sursis à statuer pourrait être opposé aux demandes de permis ou déclarations préalables conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme.

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 UB du PLU,

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

Droit de préemption urbain :

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune par délibération du Conseil Municipal du 11/07/2019;

Servitudes et contraintes grevant le ou les terrains :

Risque de phénomène de retrait-gonflement des argiles (Aléa Moyen)

I6: Servitude relative aux mines et carrières établies au profit des titulaires d'autorisations d'exploitation

Risque sismique 3 (Aléa modéré)

Article 5 : 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"/> Taxe d'aménagement	
Part communale :	Taux : 2,5%
Part départementale :	Taux : 2,5 %
<input checked="" type="checkbox"/> 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.

Participations préalablement instaurées par délibération : néant.

Observations et prescriptions particulières :

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

Les Pyrénées-Atlantiques font partie des départements français touchés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Selon l'étude par le Service Géologique Régional d'Aquitaine, la commune est dans une zone identifiée sensible de retrait-gonflement des sols à dominante argileuse. 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

La commune est répertoriée sur le site BRGM (www.inondationsnappes.fr). Le pétitionnaire est invité à consulter ce site afin de prendre connaissance du niveau de la sensibilité des remontées de nappes qui affectent le(s) terrain(s).

Fait à CASTETIS,
Le 26/05/2025

Le Maire,
Henri POUSTIS



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.