

Demande déposée le 08/03/2024 et complétée le 03/05/2024

N° PC 064 177 24 X1001

Par	M. LAHITTETE Maxence
Demeurant à	1 Allée de la plaine 64300 BALANSUN
Sur un terrain sis à	Chemin de Prat
Cadastré	C 162
Nature des Travaux	Construction d'une maison individuelle

Le Maire de CASTETIS,

VU la demande de permis de construire présentée le 08/03/2024 par M. LAHITTETE Maxence, pour un projet de construction d'une maison individuelle,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 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.

et notamment le règlement des zones 1AU et A,

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 certificat d'urbanisme opérationnel CU 064 177 23 X4020, délivré positif le 11/01/2024 pour la construction de 2 maisons individuelles,

Considérant que la demande porte sur la construction d'une maison individuelle pour une surface plancher de 98 m², en zone 1AU du PLU de Castétis,

Considérant que cette zone 1AU fait l'objet d'une Orientation aménagement et de Programmation (OAP) nommée "secteur vignolles, site 2", rappelée dans le certificat d'urbanisme susvisé,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "secteur Vignolles - site 2",

Considérant que cette OAP fixe, notamment, une densité minimale de 6 logements par hectare,

Considérant que la zone 1AU de ce site correspond à 3 parcelles différentes composant 2 unités foncières distinctes, pour une superficie totale d'environ 5123 m²,

Considérant par conséquent que pour respecter l'OAP, il est nécessaire d'envisager au minimum 3 logements sur ce site en zone 1AU,

Considérant que l'unité foncière constituée par les parcelles C160 et C 162 présente une superficie cumulée d'environ 3297 m²,

Considérant alors que pour cette unité foncière, et au regard de sa superficie en zone 1AU, la densité minimale prescrite par l'OAP est de 2 logements,

Considérant par conséquent que le projet de construction d'une seule maison individuelle en zone 1AU de la parcelle C 162 ne permet pas d'assurer le respect de la densité minimale de logement par hectare imposé par l'OAP,

Considérant que le projet n'est pas conforme à l'OAP "Vignolles - site 2";

ARRETE

Article unique :

Le présent Permis de Construire est REFUSE pour les motifs précités.

Nota: Sur la base des éléments contenus dans le certificat d'urbanisme 064 177 23 X4020, et dans le respect de l'OAP "vignolles - site 2", le pétitionnaire est invité à obtenir un permis d'aménager (en cas de création d'un accès ou de réseaux communs) ou a minima une déclaration préalable de division en vue de construire **2 lots minimum** avant de déposer un permis de construire.

Le projet de division prendra en compte les besoins en assainissement individuels pour chaque construction.

Fait à CASTETIS,
Le 24/07/2024



Le Maire
Henri POUSTIS

- *Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 08/03/2024*
- *Date de transmission à la Préfecture du dossier déposé en mairie : 08/03/2024*
- *Date de transmission de la décision en Préfecture : 24/07/2024*
- *Date d'affichage de la décision en mairie : 24/07/2024*

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 - 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.