OBSERVATION DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA CCLO SUR LA COMMUNE DE CASTEIDE-CANDAU 64370

Identité du déposant :
Anne et Pierre DAGEST
151 Chemin de Chiret 33650 SAINT-MORILLON
0650033030/ pierredagest@gmail.com

Objet : Demande du maintien en zone constructible de la parcelle B 736, sise commune de CASTEIDE-CANDAU 64370, Côte de Pouy

1. Contexte

Nous sommes propriétaires de la parcelle B 736 issue d'une déclaration préalable de division en vue de construire(DP), autorisée le 6 Avril 2023 et purgée de tout recours. Cette division a créé 5 lots à vocation constructible, et sa validité court jusqu'au 5 Avril 2026 (article R.442-21 du Code de l'urbanisme).

Cette opération a également donné lieu à :

- 5 certificats d'urbanisme opérationnels positifs (aujourd'hui expirés mais confirmant la vocation initiale)
- Un permis de construire délivré sur ladite parcelle en date du 22 Août 2024.
- Un deuxième permis de construire délivré le 28 Novembre 2024 sur la parcelle B 735.

2. Problème identifié dans le projet de PLUi

Le projet de zonage actuellement soumis à enquête publique reclasse en zone A un îlot précédemment classé en zone U de la carte communale, intégralement desservi par les réseaux publics en limite du domaine public. Aux termes de l'article R.151-22 CU, la zone A peut certes couvrir des secteurs équipés ou non, pour protéger leur potentiel agricole. Néanmoins, appliqué au secteur concerné, ce choix apparaît entaché d'erreur manifeste d'appréciation : le plan de zonage du futur PLUi ne fait pas apparaître les 5 parcelles cadastrales créées par la Déclaration préalable de division. L'îlot constitué suite à la division parcellaire est intégré dans un tissu bâti, le terrain ne présentant plus aucun usage ni potentiel agricole avéré, et il est pleinement desservi par les réseaux publics. De plus, par la délivrance des deux permis de construire sur les parcelles B 735 et 736, les 3 autres parcelles de part et d'autre de celles ci, deviennent des dents creuses et ne représentent aucun intérêt et potentiel agricole, de part la surface exploitable. La jurisprudence récente rappelle que la légalité du zonage s'apprécie à l'échelle du compartiment urbain et que des déclassements analogues ont été censurés en cas d'absence d'intérêt agricole réel au regard de la situation du secteur (v. CAA Lyon, 20/02/2024, n°22LY00308 ; CAA Marseille.

Nous concernant, le classement en zone A de ces cinq parcelles:
- Contredit les autorisations administratives toujours valides et le plan cadastral par l'absence des cinq parcelles sur le plan de zonage proposé.
- Empêche tout évolution de notre future maison
- Crée un préjudice financier important, ayant acquis ce terrain le 17 Décembre 2024 au prix marché du terrain constructible

4. Demande

Nous demandons expressément :
- le maintien en zone U de l'îlot. A défaut, la création d'un STECAL intégrant les capacités des autorisations d'urbanisme précédemment délivrées et purgées de tous recours, permettant la poursuite d'un projet urbain compatible avec les objectifs ZAN tels que déclinés dans le PADD. Par ailleurs, conformément au CE, 2/06/2023, n°449820, nous rappelons que le reclassement ne saurait affecter les droits conférés par le permis de construire purgé délivré le 22 Août 2024.
- que les 5 lots ou parcelles cadastrales issus de la Déclaration Préalable de division dont le ou la notre, soient représentés sur le plan de zonage du PLUi.

5. Pièces jointes (annexes) :

- Arrêté de DP + plan de division
- Extrait cadastral
- Copie CUb positif
- Permis de construire délivré
- Extrait du plan de zonage de la carte communale
- Extrait du projet de zonage PLUi montrant le reclassement

Saint-Jacut le 20 septembre 2025

Pierre [illegible]

Anne DAGUET

Envoyé en préfecture le 03/09/2024
Reçu en préfecture le 03/09/2024
Publié le
ID : 064-216401729-20240822-2024_045-AI

COMMUNE DE CASTEIDE-CANDAU

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 30/04/2024 et complétée le 02/08/2024	
Par :	**DAGEST PIERRE**
Demeurant à :	**151 CHEMIN DE CHIRET 33650 SAINT MORILLON**
Sur un terrain sis à :	**Côte du Pouy**
Cadastré :	**B 736**
Nature des Travaux :	**Construction d'une maison individuelle, d'un garage, d'un atelier et d'une piscine**

N° PC 064 172 24 X 1004

Surface de plancher :

Créée : 149.72 m²

Le Maire de CASTEIDE-CANDAU,

VU la demande de permis de construire présentée le 30/04/2024 et complété le 02/08/2024 par DAGEST PIERRE, pour la construction d'une maison individuelle, d'un garage, d'un atelier et d'une piscine,

VU l'objet de la demande susvisée,

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

VU la Carte communale :
- approuvée par délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2007,
- co-approuvée par arrêté préfectoral en date du 28 janvier 2008,

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 n°064 172 23 X 4001 délivré négatif pour étude de sol manquante le 07/03/2023

VU la déclaration préalable de division n°064 172 23 X 6002 accordée en date du 06/04/2023,

VU l'attestation du respect de la réglementation environnementale RE 2020 au dépôt de la demande de permis de construire en date 30/04/2024,

VU l'attestation du contrôleur technique concernant les règles parasismiques et paracycloniques,

VU l'avis du service Syndicat Eau et Assainissement des 3 Cantons en date du 29/07/2024,

VU l'avis favorable de monsieur le Maire en date du 28/05/2024,

VU l'avis du service ENEDIS en date du 28/05/2024,

VU l'avis du service Syndicat des Eaux Luy Gabas Lées en date du 27/05/2024,

Envoyé en préfecture le 03/09/2024
Reçu en préfecture le 03/09/2024
Publié le
ID : 064-216401729-20240822-2024_045-AI

ARRETE

Article 1:

Le présent Permis de Construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Voirie et Réseaux Divers

- **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. Il conviendra de déposer une demande de permission de voirie en mairie avant tout commencement des travaux.

L'accès devra être conforme au règlement de voirie de la Communauté des 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 des 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 pétitionnaire devra procéder au captage des eaux pluviales de toiture et des sols revêtus sur sa propre parcelle, avec préférentiellement un système d'infiltration (puisard) ou de rétention (calcul et dimensionnement à déterminer par le pétitionnaire), avant éventuel rejet dans le réseau public (fossé ou canalisation).

Après vérification de la possibilité de raccordement, et seulement si cela est techniquement possible, les prescriptions de raccordement aux réseaux ou ouvrages publics sont définies par la communauté de communes de Lacq-Orthez, en concertation avec les communes concernées et les gestionnaires des réseaux d'assainissement dans le cas de réseaux unitaires.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme au règlement de voirie de la Communauté des 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 des Communes de Lacq Orthez avant tout commencement des travaux.

Envoyé en préfecture le 03/09/2024
Reçu en préfecture le 03/09/2024
Publié le
ID : 064-216401729-20240822-2024_045-AI

- **Eau et assainissement**

La construction devra être raccordée sur le réseau public d'eau potable.

Les prescriptions concernant l'eau, mentionnées dans l'avis du Syndicat des Eaux Luy Gabas Lées ci-joint, devront être respectées.

Les prescriptions concernant l'assainissement, mentionnées dans l'avis du Syndicat Eau et Assainissement des Trois Cantons ci-joint, devront être respectées.

- **Electricité**

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

Article 3 : Autres prescriptions

La construction du garage devra être implantée au minimum à 3 mètres de la limite séparative; débord de toit compris.

Article 4 : Taxes et participations du projet

- **Taxe d'Aménagement : avec une part communale et une part départementale.**
- **Redevance d'archéologie préventive (RAP).**

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des prescriptions relatives à d'autres réglementations et mentionnées dans les informations ci-après.

Fait à CASTEIDE-CANDAU,
Le 22 août 2024

p/o **Le Maire**
Jean-Marie PINON
Bernard LAREZU
Adjoint au maire

MAIRIE DE CASTEIDE-CANDAU
R.F.

- ***Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie :*** 30/04/24
- ***Date de transmission à la Préfecture du dossier déposé en mairie :*** 30/04/24
- ***Date de transmission de la décision en Préfecture :*** 03/09/24
- ***Date d'affichage de la décision en mairie :***

SECTEUR A
PLAGE

Zonage du PLU