



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet des Pyrénées-Atlantiques
Direction départementale des Territoires et de la Mer

CDPENAF
13 juin 2017

Commune de Castétis

Plan Local d'Urbanisme

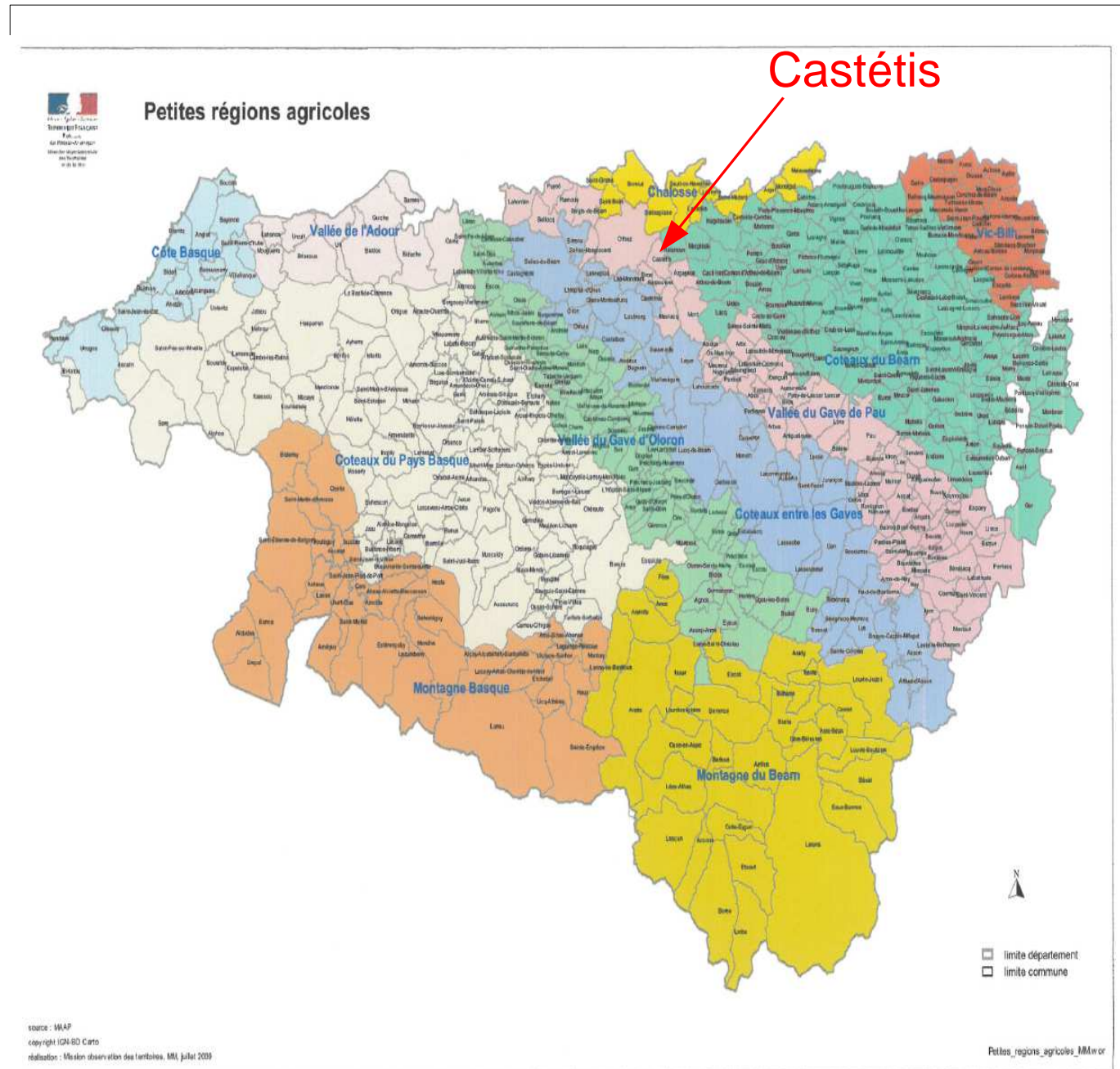
(avis simple)

Fiche d'identité

Maire: Mr Henri POUSTIS

Communauté de
Communes
de Lacq-Orthez

Commune Hors SCOT



Historique de la procédure d'urbanisme

- Document opposable : **Carte communale**
- Date de prescription du PLU : **25/09/2014**
- Date de saisine de la CDPENAF : **18/04 /2017**
- Délai de réponse : **3 mois**
- Date maximum de réponse de la CDPENAF : **18/07/2017**

Données statistiques de la commune et évolution théorique au fil de l'eau

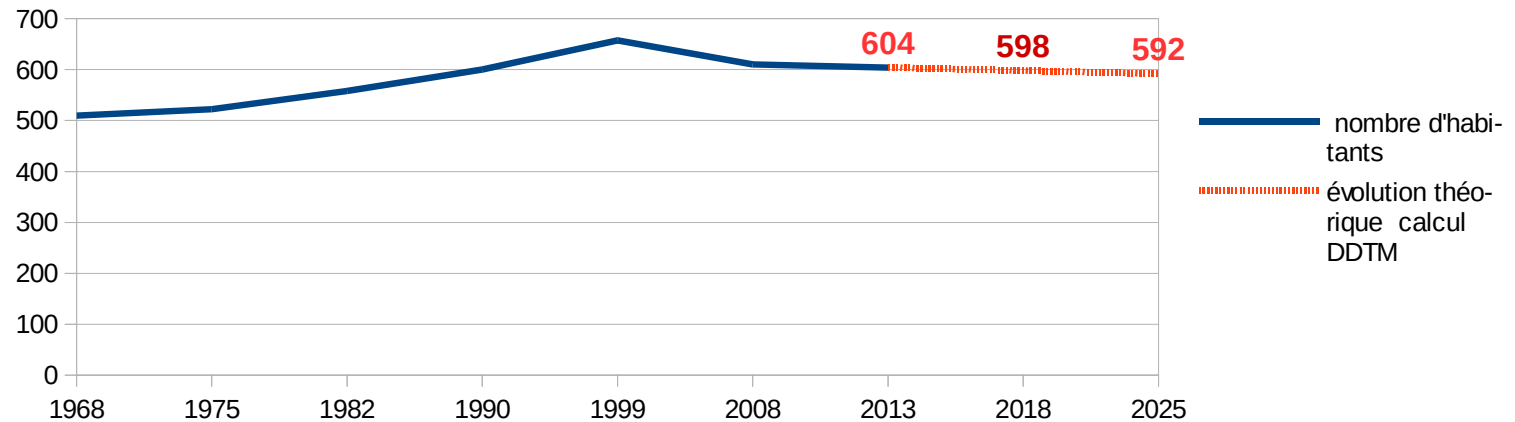
Population
année 2013

604

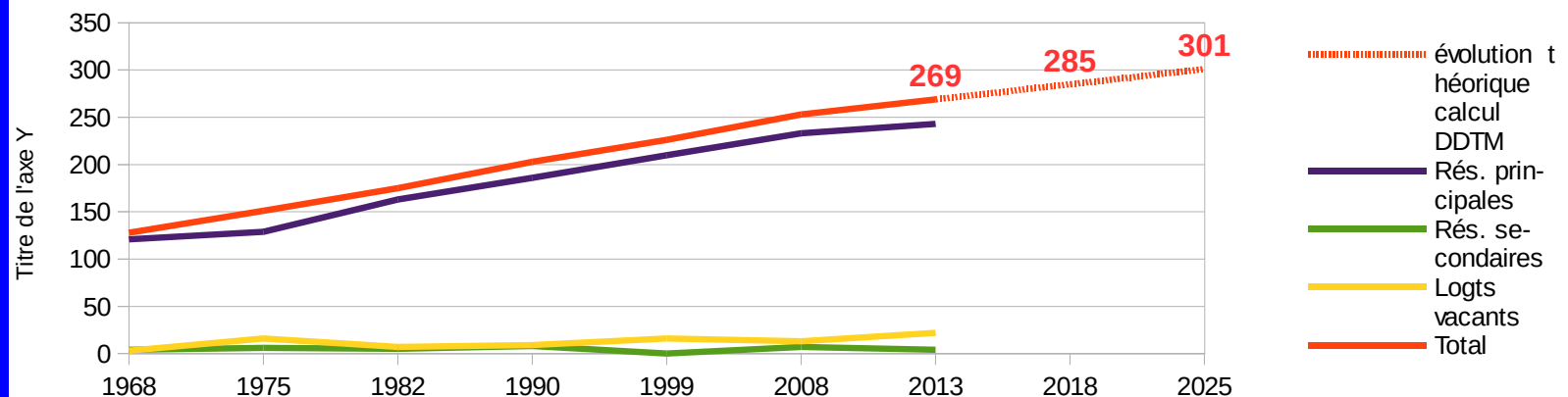
habitants

Source
INSEE

L'évolution démographique



L'évolution du parc de logements



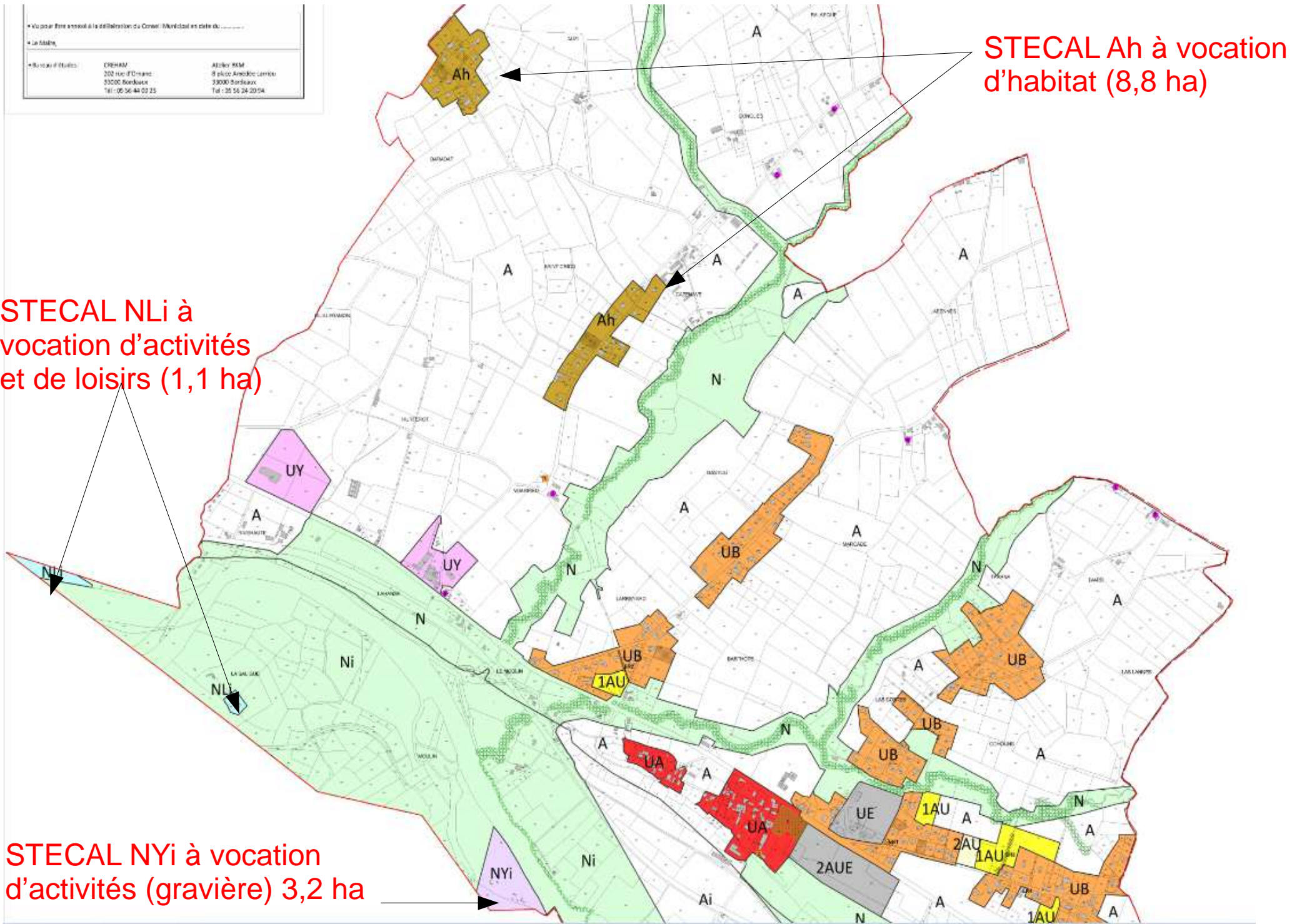
Projet établi à l' horizon 2025

- Accueil de 48 habitants
- Prévision de 32 logements nécessaires pour le desserrement des ménages et pour accueillir les nouveaux habitants
- Ouverture de 9 ha à l'urbanisation (les besoins fonciers stricts pour l'habitat sont de 6ha, 3 ha estimés pour la rétention foncière)
- Une zone 2AUE de 4,7 ha (non comptabilisé dans les 9 ha) réservée pour un projet de gérontopôle

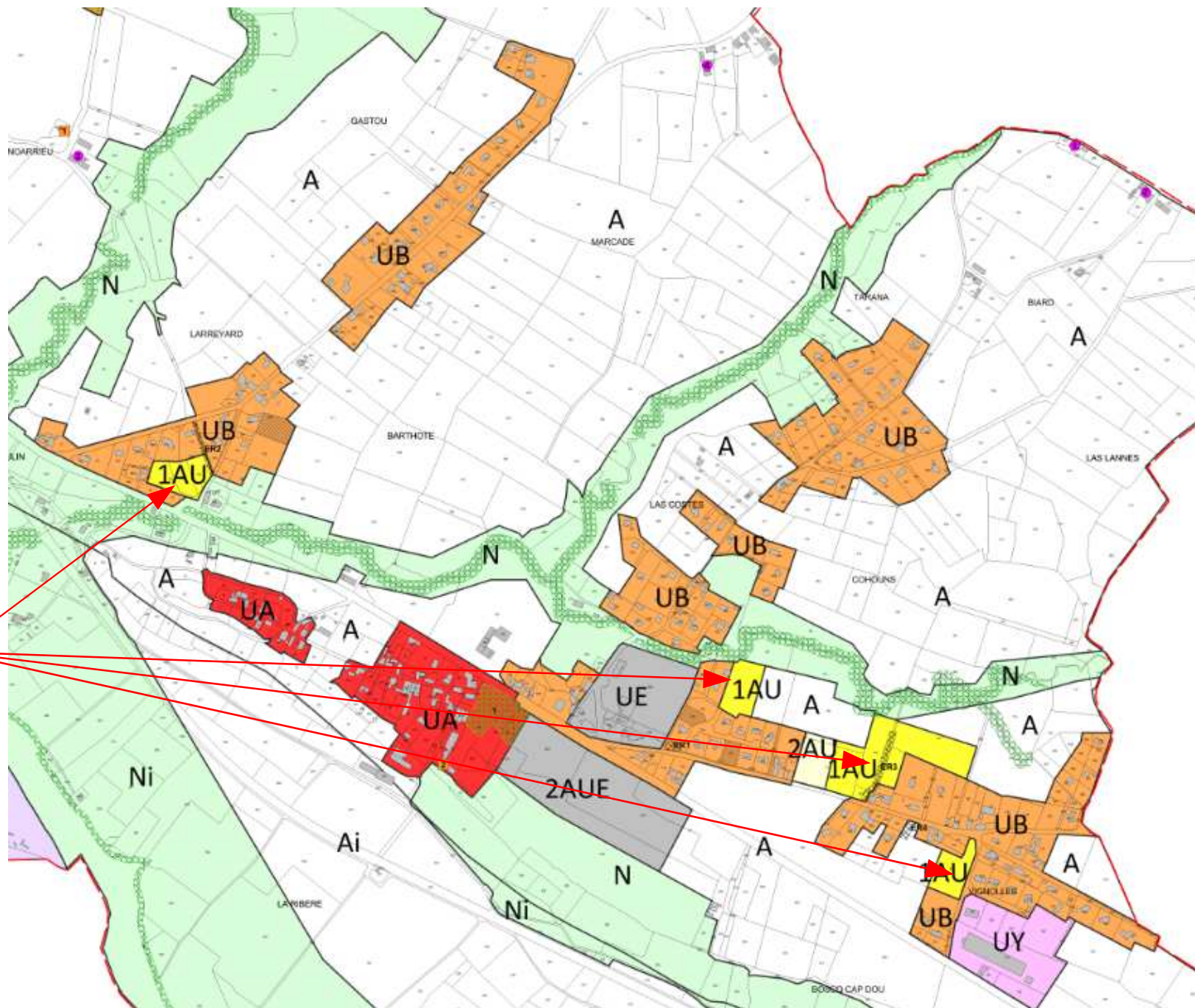
Agriculture et espaces naturels

- .Superficie communale: 903 ha
- . Exploitations : 24 (en 2010)
- . SAU: 603 ha soit 66,5 % du territoire communal
- . Site Natura 2000-Directive Habitat: «Le gave de Pau»
- . ZNIEFF de type 2 « Réseau hydrographique du cours inférieur du gave de Pau »

• Vous pouvez être associé à la délibération du Conseil Municipal en date du :		
• Le Maire,		
• Bureau d'Études :	ORHAM 202 rue d'Ornano 33000 Bordeaux Tel : 05 56 44 00 25	Atelier RSM 8 place Amédée Lemaître 33000 Bordeaux Tel : 05 56 24 20 04



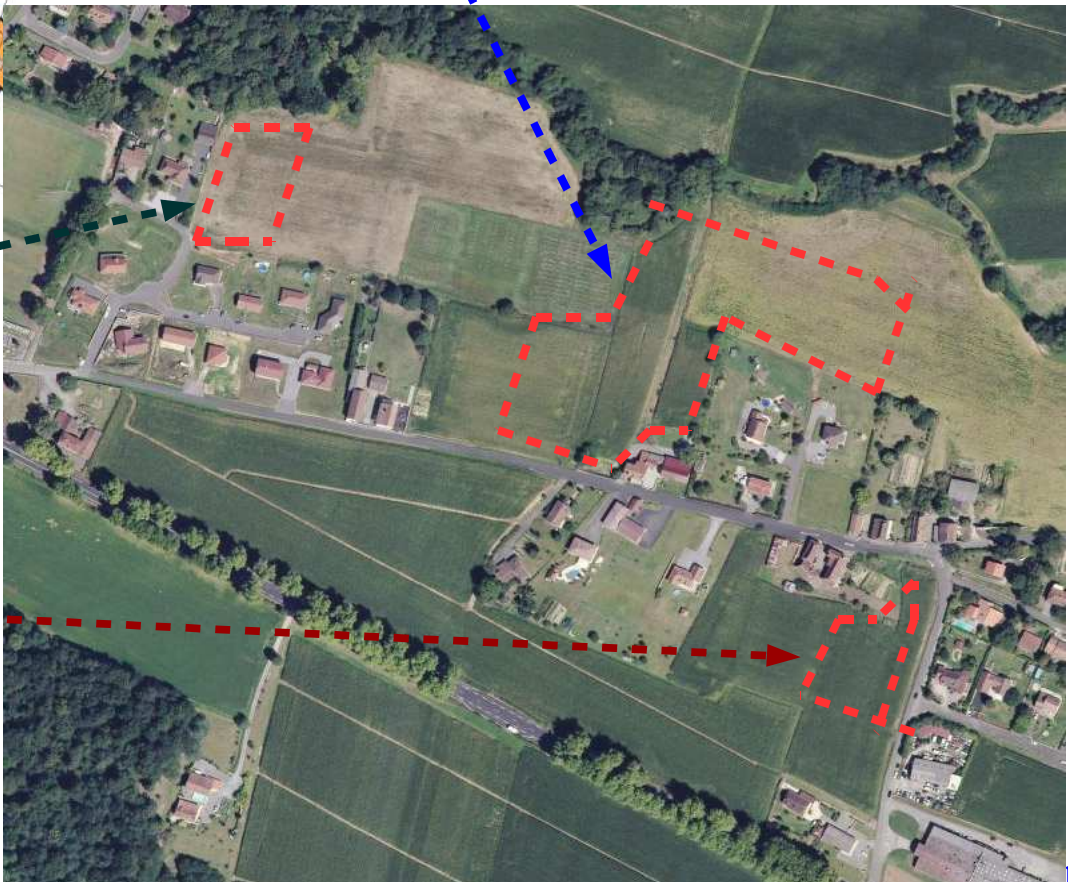
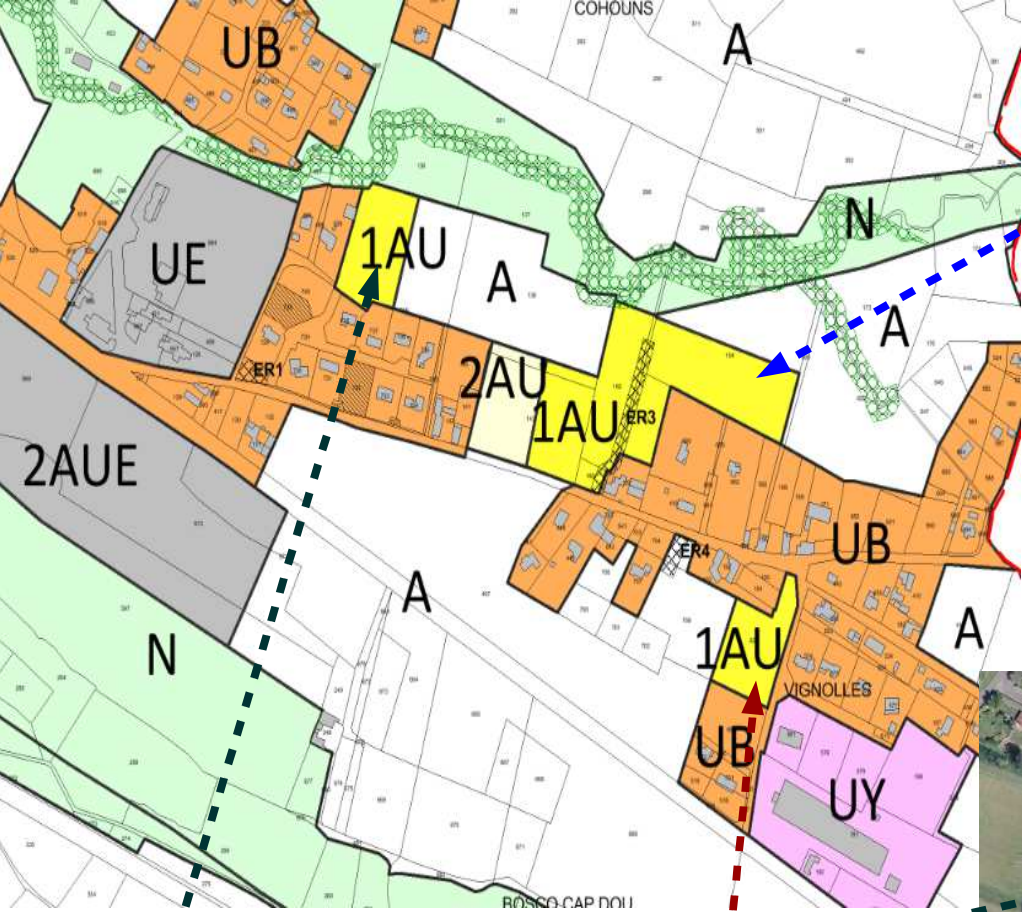
Document graphique le bourg

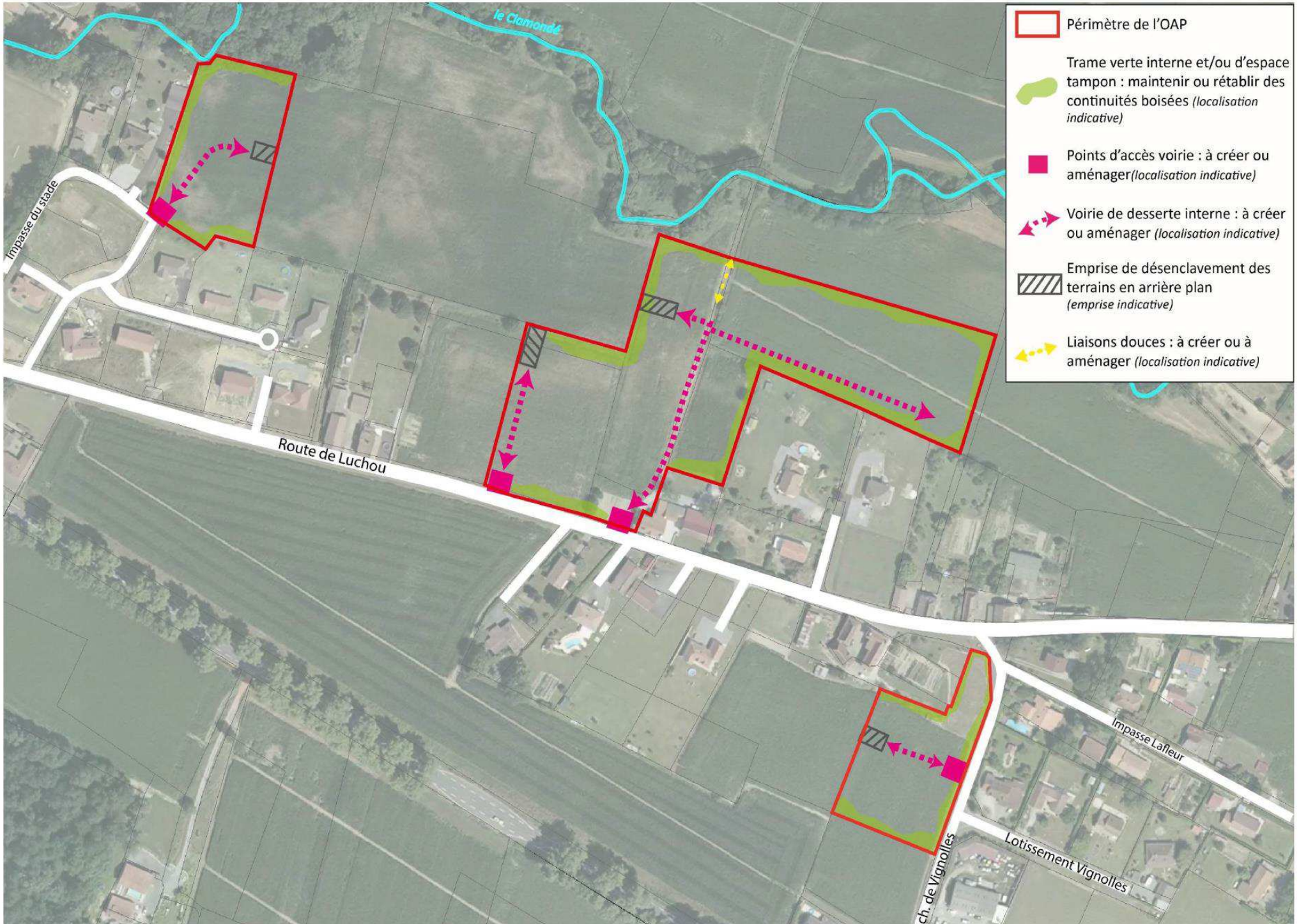


**Zones
d'urbanisation
future (4,1 ha)**

Secteurs 1AU : Les projets d'aménagements

-  Trame verte interne et/ou d'espace tampon : maintenir ou rétablir des continuités boisées (localisation indicative)
-  Points d'accès voirie : à créer ou aménager (localisation indicative)
-  Voirie de desserte interne : à créer ou aménager (localisation indicative)
-  Emprise de désenclavement des terrains en arrière plan (emprise indicative)
-  Liaisons douces : à créer ou à aménager (localisation indicative)





- Périmètre de l'OAP

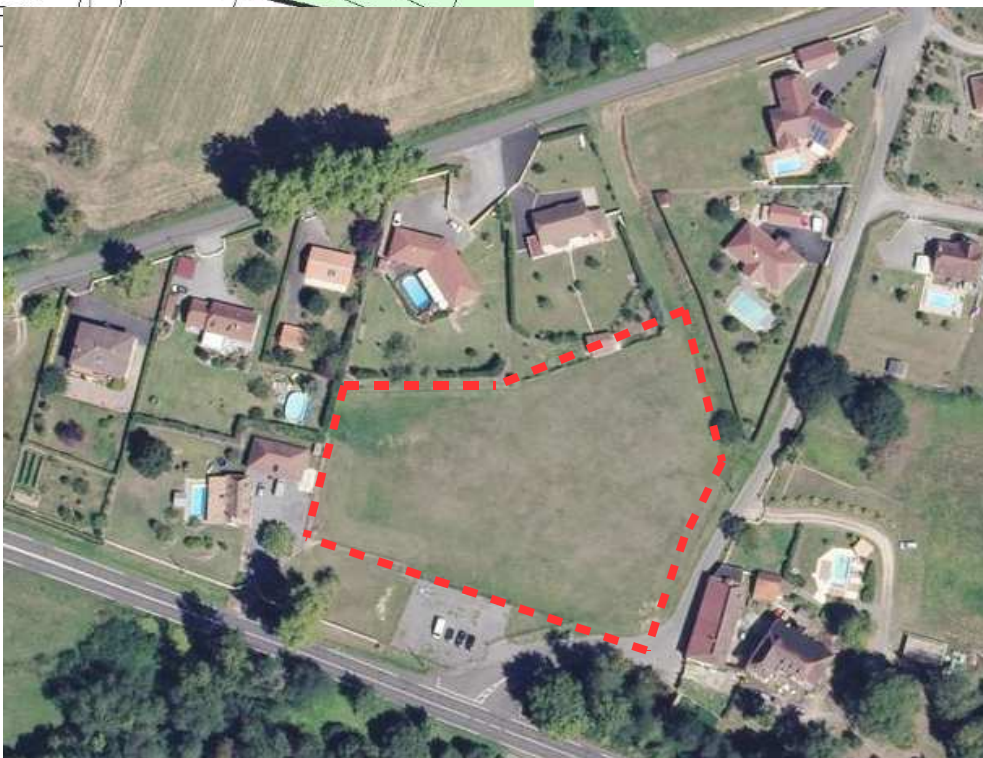
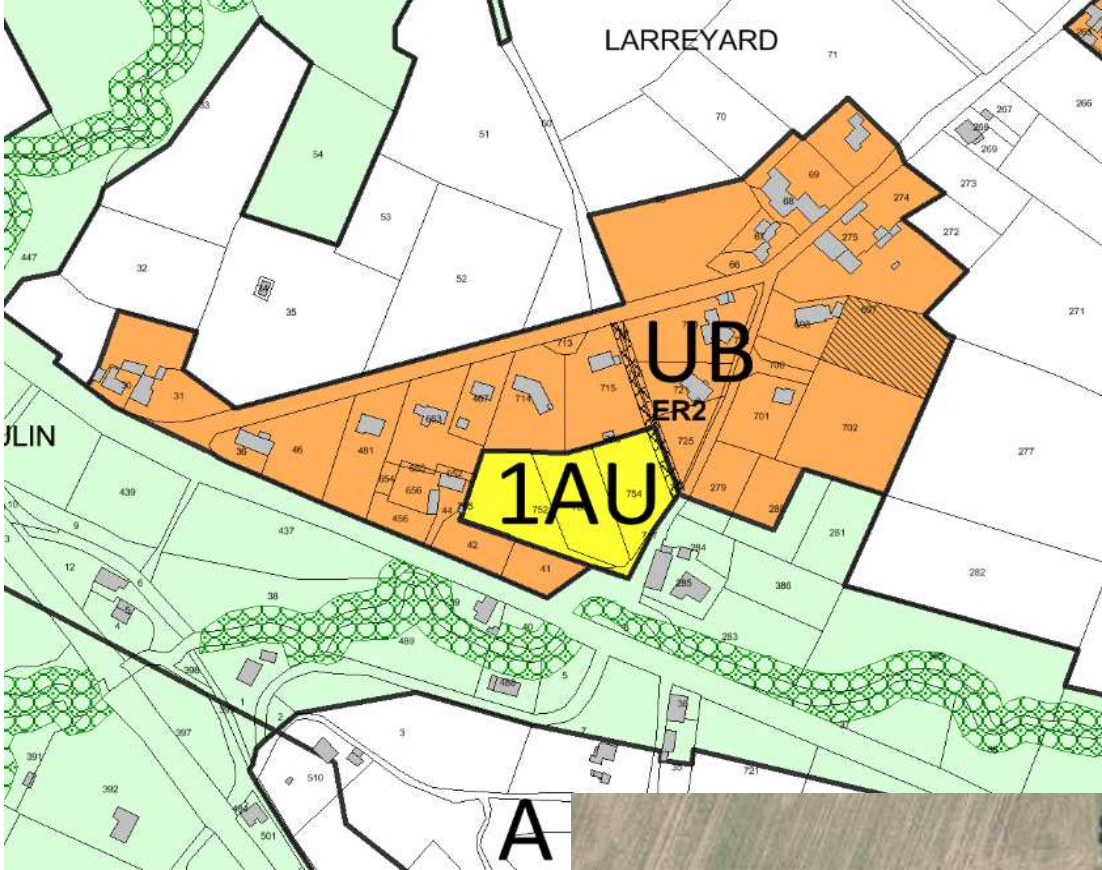
- Trame verte interne et/ou d'espace tampon : maintenir ou rétablir des continuités boisées (*localisation indicative*)




- Points d'accès voirie : à créer ou aménager (*localisation indicative*)

- Voirie de desserte interne : à créer ou aménager (*localisation indicative*)

- Emprise de désenclavement des terrains en arrière plan (*emprise indicative*)

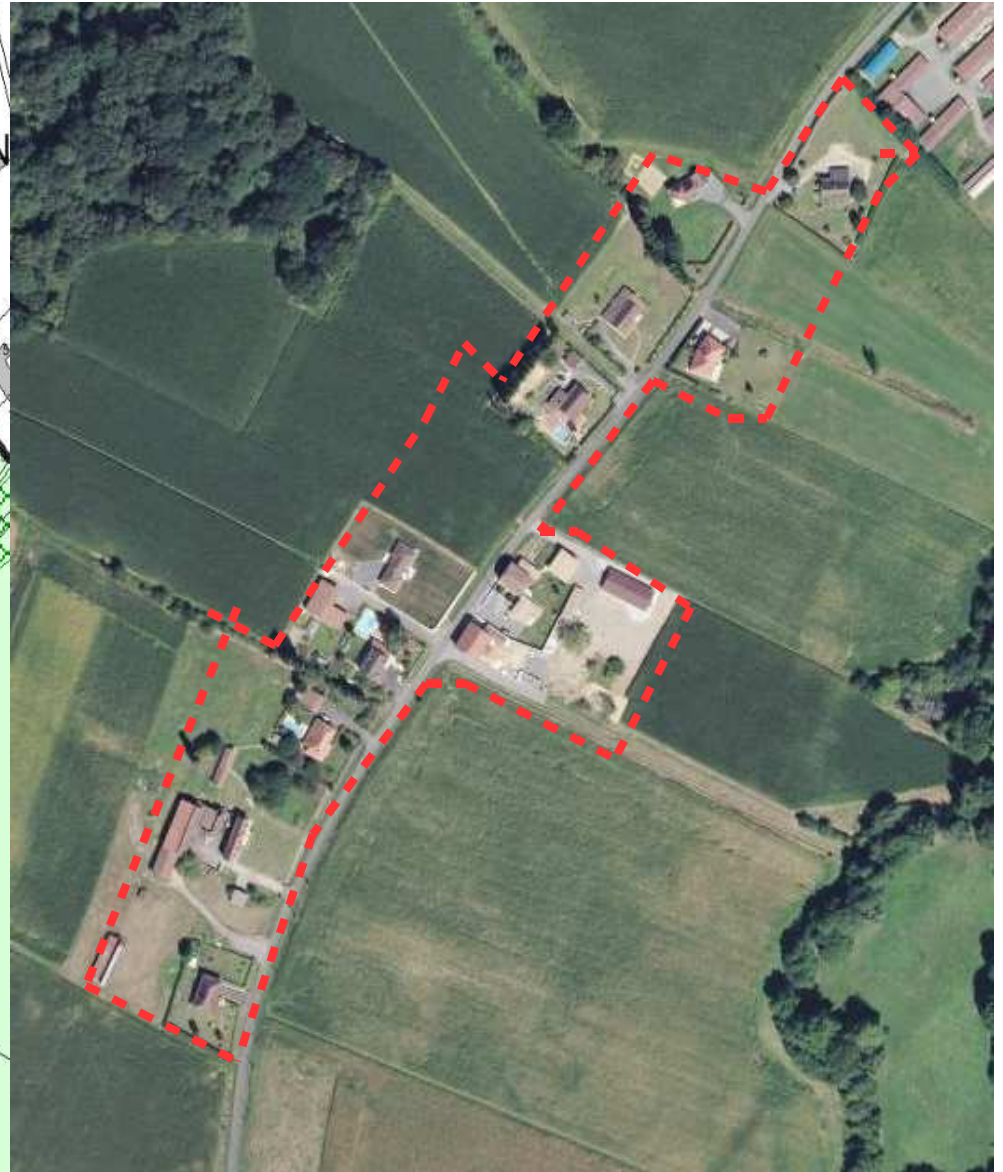
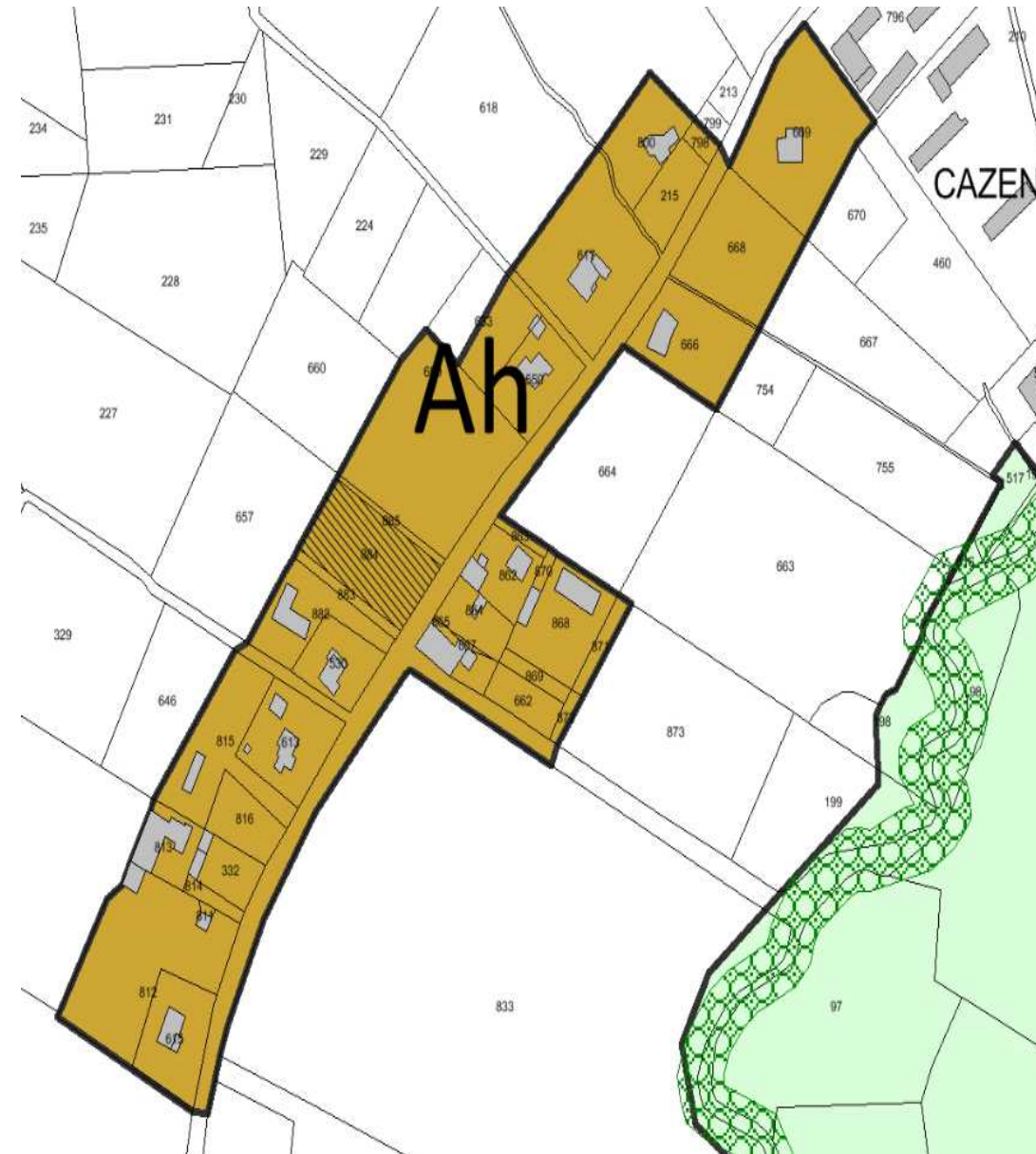
- Liaisons douces : à créer ou à aménager (*localisation indicative*)



-  Trame verte interne et/ou d'espace tampon : maintenir ou rétablir des continuités boisées (*localisation indicative*)
-  Ouvrage de gestion des eaux pluviales (*emprise indicative*)
-  Liaisons douces : à créer ou à aménager (*localisation indicative*)

STECAL

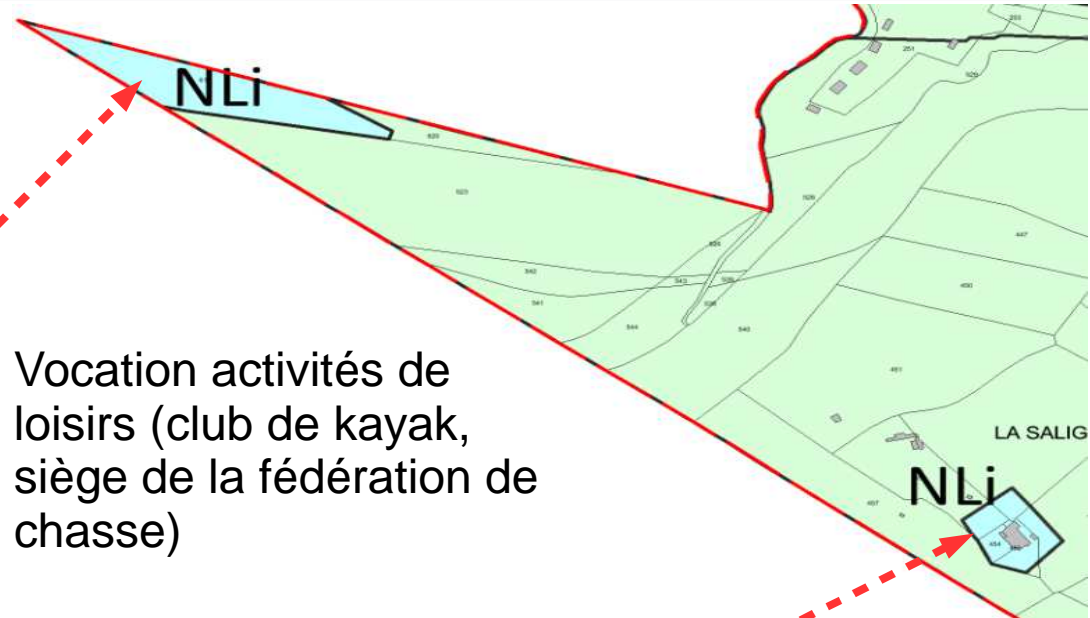
STECAL Ah : « Quartier de Maysounave »



STECAL NLi et NYi



Vocation activités de loisirs (club de kayak, siège de la fédération de chasse)



Site d'exploitation de la Gravière existante

Surfaces des zones et potentiel constructible du PLU

PLU		
Zones	Superficie en ha	Potentiel disponible à vocation d'habitat
UA	7,7	
UB	38,3	
UE	3	
UY	9,7	
Total zones U	58,8	3,5
1AU	4,1	3,7
2AU	0,6	0,6
2AUE	4,7	4,7
Total zones AU	9,3	4,3

Zones	Superficie en ha	Potentiel disponible à vocation d'habitat
A	507,1	
Ai	52,1	
Ah	8,8	1,1
Total zones A	568	1,1
N	111,5	
Ni	151,3	
Nli	1,1	
Nyi	3,2	
Total zones N	267,1	0

87 ha étaient classés en secteur constructible de la carte communale.

Analyse et constat

- Le PLU ouvre 9 ha pour l'habitat : l'objectif de modération de la consommation d'espace et les superficies ouvertes sur les zones naturelles ou agricoles est réalisé si on les compare aux 20 ha disponibles de la carte communale
- 9 ha pour 32 logements : 6 ha nécessaires pour le logement (avec 3 ha de rétention foncière)
- Les 2 secteurs centraux 1AU et le secteur 2AU scindent la zone A tout en enclavant une partie de cette zone A
- Le secteur 2AUE, couvrant 4.7 ha de terres agricoles cultivées, est dédié à la réalisation d'un pôle gérontologique dont le projet n'est pas défini. De plus, ce secteur est concerné par un recul des constructions de 75 mètres de l'axe de la RD817.

Avis sur le PLU

- Considérant que les parcelles zonées en secteur 1AU et 2AU ont bénéficié d'aides de la PAC
- Considérant que les secteurs 1AU et 2AU morcellent et enclavent une partie de terres agricoles cultivées
- Considérant que la surface ouverte n'est pas en adéquation avec les besoins identifiés

Avis :

Favorable au projet de PLU sous réserves :

- ***de retirer les parcelles n°23 , 567,727 et 728 secteur Baradat***
- ***de soumettre à la révision l'ouverture du secteur 2AUE***
- ***de reverser en zone A le secteur 2AU du bourg et le secteur 1AU voisin(côté Est)***

Avis sur la délimitation des STECAL

- Considérant les conditions d'édification des nouvelles constructions fixées par les règles de hauteur, d'emprise et d'implantation
- Considérant que le STECAL Ah «Hameau de Baradat» n'est pas de taille limitée et qu'il écorne largement une parcelle agricole située au sein d'un vaste espace agricole cultivé
- Considérant que le STECAL NLi « La Saligue » est situé dans le site Natura 2000 du gave de de Pau, qu'il est exposé à un très fort risque d'inondation (hauteur d'eau supérieure à 1,50m lors de la crue de 1993 qui n'était pas exceptionnelle), tous ces éléments concourent à limiter à 20 % d'emprise au sol les extensions des constructions existantes

Avis :

- **Favorable à la délimitation du STECAL Ah « Baradat » sous réserve de reverser en zone A les parcelles 23,567,727 et 728.**
- **Favorable à la délimitation du STECAL Nli « La Saligue » sous réserve de corriger le règlement.**
- **Favorable à la délimitation des STECAL Ah « Quartier de Maysounave », du STECAL Nli « Rive Haute » , et du STECAL NYi.**

Avis sur le règlement des zones A et N

- Considérant que les conditions limitatives de construction des extensions et des annexes des habitations existantes sont fixées par les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur

Avis :

Favorable au règlement des zones A et N sous réserve de compléter le règlement par des règles de hauteur pour les extensions.

Favorable sous réserve pour le STECAL Nli « La Saligue » à la condition de limiter à 20 % d'emprise au sol les extensions des bâtiments.

Avis pour dérogation à l'article L 142- 4 1° du code de l'urbanisme

(ouverture à l'urbanisation de zones naturelles, agricoles ou forestières)

Application de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme

- Considérant que les parcelles zonées en secteur 1AU et 2AU ont bénéficié d'aides de la PAC
- Considérant que les secteurs 1AU et 2AU morcellent et enclavent une partie de terres agricoles cultivées
- Considérant que la surface ouverte n'est pas en adéquation avec les besoins identifiés

Avis : Favorable au projet de PLU sous réserves :

- **de retirer les parcelles n°23 , 567,727 et 728 secteur Baradat**
- **de soumettre à la révision l'ouverture du secteur 2AUE**
- **de reverser en zone A le secteur 2AU du bourg et le secteur 1AU voisin(côté Est)**