



DOSSIER : N° CU 040 224 26 00082

Déposé le : 23/07/2026

Demandeur : **GESTAS IMMOBILIER**

Nature des travaux : **Le projet consiste en la réhabilitation d'un bâtiment existant comprenant un garage en rez-de-chaussée et deux niveaux à usage d'habitation (R+1 et R+2), afin de créer cinq logements indépendants.**

Sur un terrain sis à : **136 Rue Gambetta à Peyrehorade (40300)**

Référence(s) cadastrale(s) : **40224 AB 476**

Commune de Peyrehorade

CERTIFICAT D'URBANISME **délivré** **au nom de la commune de Peyrehorade**

Le Maire de la Commune de Peyrehorade

Vu la demande présentée le 23/07/2026 par GESTAS IMMOBILIER, demeurant 3140 ROUTE DE MEHARIN MAISON MENDIGAYA 64120 BEYRIE SUR JOYEUSE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 :

- cadastré 40224 AB 476
- situé **136 Rue Gambetta à Peyrehorade (40300)**

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en **Le projet consiste en la réhabilitation d'un bâtiment existant comprenant un garage en rez-de-chaussée et deux niveaux à usage d'habitation (R+1 et R+2), afin de créer cinq logements indépendants.**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Orthe approuvé le 03/03/2020 ;
Vu la modification n°1 du PLUi du Pays d'Orthe approuvée le 15/11/2022 ;
Vu la modification simplifiée n°1 du PLUi du Pays d'Orthe approuvée le 26/04/2022 ;
Vu la modification simplifiée n°2 du PLUi du Pays d'Orthe approuvée le 26/03/2024 ;
Vu la modification n°2 approuvée le 27/01/2025 ;
Vu la modification simplifiée n°3 approuvée le 29/09/2025 ;
Vu le zonage UAp du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
Vu l'avis Favorable avec réserve de SYDEC en date du 30/07/2026
Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 03/08/2026

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve que le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions soit assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et corresponde aux besoins de la construction.

Article 2

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est situé en zone UAp : parties agglomérées de centre-bourg ancien dense et patrimoniaux

Le terrain est grevé des Servitudes d'Utilités Publiques suivantes :

- AC1 : Périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1er et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913
- AC2 : Servitude de protection des sites inscrits ou classés en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée

Observations et prescriptions particulières :

- Aléa risque mouvement de terrain (retrait et gonflement des sols argileux) faible
- Zone potentiellement sujette aux débordements de nappes
- Secteur de préservation de la diversité commerciale identifié au titre de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme
- Nuisances sonores
- Aléa risque sismique modéré
- Aléa risque mouvement de terrain (retrait et gonflement des sols argileux) modéré

Obligations légales de débroussaillage prévues par le code forestier (articles L131-1 à L136-1) : les propriétaires des habitations ainsi que les gestionnaires des constructions ou installations de toute nature, doivent **débroussailler et maintenir en état débroussaillé une zone d'une largeur de 50 m autour de leurs habitations ou constructions** ainsi qu'une bande de 10 mètres de largeur de part et d'autre des voies d'accès privées. Pour savoir si vous êtes concerné par l'obligation légale de débroussaillage, vous pouvez contacter la mairie, la préfecture ou vous rendre sur feux-foret.gouv.fr, où vous trouverez toutes les informations utiles.

Article 3

La Communauté de Communes du Pays d'Orthe et Arrigans a institué un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLUi par délibération du conseil communautaire en date du 08 septembre 2020.

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne

Eaux pluviales	Le terrain est desservi par une desserte publique	La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne

Desserte électrique : L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'avis d'ENEDIS susvisé qui prévoit par défaut pour la présente construction une puissance de raccordement égale à 12 Kva monophasé ou 36 Kva triphasé. Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra emander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Desserte en eau potable : Le réseau d'eau potable dessert de façon suffisante ce terrain. Les compteurs seront posés en limite du domaine public.

Desserte assainissement : Le réseau d'assainissement collectif dessert de façon suffisante cette parcelle. Le pétitionnaire devra raccorder ses eaux usées sur la boîte de branchement qui sera installée en limite du domaine public.

Compte tenu de la topographie du terrain, le pétitionnaire devra s'assurer de la possibilité de se raccorder gravitairement ou prévoir la mise en place d'un poste de relèvement individuel. Les eaux de pluie ne devront en aucun cas être dirigées vers le réseau d'assainissement et devront être gérées conformément au règlement en vigueur sur votre commune (le SYDEC n'étant pas compétent en matière de gestion des eaux pluviales).

Le pétitionnaire devra s'acquitter auprès de notre syndicat, d'une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) (cf. loi de finance rectificative du 14 mars 2012) dont le montant lui sera communiqué ultérieurement

Article 5

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de 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 :

TA Communale	Taux = 5,00 % Taux majoré à 10% : zone AU et AUO
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Versement pour sous-densité	

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion de l'opération :

Participation pour équipements publics exceptionnels (article L332-6-1 et L.332-8 du Code de l'Urbanisme)

Travaux susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Participation pour Voiries et Réseaux (article L332-6, L.332-11-1 et L.332-11-2 du Code de l'Urbanisme)

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de construire
- Déclaration préalable

**Peyrehorade, le
Le Maire,
Patxi GRENADE**

Signé par : Patxi GRENADE

Date : 07/09/2026

Qualité : MAIRE

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(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.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.