

REPUBLIQUE FRANCAISE  
COMMUNE DE CASTELNAUDARY

Dossier : CU 11076 23 00197

Date de dépôt : 03/07/2023

Demandeur : Madame Myriam DANOUN

Pour : Division en vue de construire

Adresse terrain : Allée des Châtaigniers - 11400  
CASTELNAUDARY

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Délivré au nom de la commune

**Opération non réalisable**

**Le Maire,**

VU la demande présentée le 03/07/2023 par Madame Myriam DANOUN demeurant 215 allée des Erables - 11400 CASTELNAUDARY, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b), R.410-1 et suivants 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 BC249
- situé Allée des Châtaigniers - 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division en 2 lots d'un terrain en vue de construire ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de l'Aude approuvé par arrêté préfectoral n° 2017-06-13-01 en date du 4 juillet 2017,

VU l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zone U3b**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

VU l'avis favorable d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 12 juillet 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, du Directeur des Services Techniques de la Ville de Castelnaudary en date du 12 juillet 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 12 juillet 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 17 juillet 2023,

VU l'avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière, en date du 7 août 2023,

**Considérant :**

- Le projet tel que présenté consiste en une division parcellaire en 2 lots en vue de construire ;
- Qu'aux termes de l'article R423-50 du Code de l'Urbanisme : « *L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur.* » ;
- Qu'aux termes de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.* » ;

- L'avis de ENEDIS : « La distance entre le poste de distribution public le plus proche et le point de raccordement au réseau étant supérieure à 250 mètres, une étude spécifique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement. Selon les résultats de cette étude, si un raccordement au réseau BT est impossible, une contribution financière sera due par la commune. » ;
- Le raccordement des parcelles n'étant pas garanti ;
- L'avis de Monsieur le Directeur des Services techniques de la Ville de Castelnaudary : « avis favorable sous réserves avis DDTM et respect du PLU pour les rejets pluviaux » ;
- Les avis de SUEZ Eau France Occitanie et de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement : « Avis suivi SUEZ,  
Eau potable : Est raccordable au réseau d'eau potable - Branchement à créer et à la charge du demandeur  
Assainissement : Est raccordable au réseau d'eau usée - Branchement à créer à la charge du demandeur  
+ PFAC de 2000 euros pour 1 logement »
- L'avis défavorable de de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière : « La zone RII concerne les secteurs urbanisés soumis à un aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 0,50m).  
En zone d'aléa fort RII, les constructions nouvelles sont autorisées uniquement dans les dents creuses sous condition :
  - Que la hauteur de submersion ne soit pas supérieure à 1,50 m.
  - Que la parcelle concernée réponde à la définition d'une dent creuse au sens du présent règlement : Au sens du présent règlement, une dent creuse est un espace contigu non bâti d'une superficie minimale de 200 m<sup>2</sup> et maximale de 2000 m<sup>2</sup> qui se caractérise par une discontinuité dans la morphologie urbaine environnante. Cet espace contigu doit être inclus dans la zone urbanisée. Pour qu'il y ait dent creuse, au moins trois des parcelles incluses dans la zone urbanisée et attenantes ou situées au-delà des voiries adjacentes à l'espace contigu concerné doivent être bâties. **Il n'est possible de construire sur des parcelles divisées que si elles l'ont été antérieurement à la date d'approbation du PPRI.**

La division de la parcelle pour construire 2 maisons n'est pas autorisée.

Pour information :

Prescriptions applicables à la dent creuse : Le terrain d'assiette devra être mis à la côte moyenne des parcelles avoisinantes. Un seul logement d'habitation ou une seule activité peuvent être autorisés sur une unité foncière à l'exception des constructions à caractère vulnérable. La surface de plancher de la construction sera limitée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière. La surface des planchers devra se situer au moins 0,20 m en dessus du niveau de la crue pour les constructions à usage d'habitation. »

## CERTIFIE

### Article 1

**Par conséquent, le terrain objet de la présente demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

### Article 2

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient 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

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé :

- **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier, 2018 modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023**
- **Zone U3b**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **T5 - Servitude aéronautique de dégagement**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- **PPRI 1 - Le terrain est dans l'emprise de l'aléa RI1 "secteurs urbanisés soumis à un aléa fort" de l'arrêté préfectoral n°2010-11-3953 portant approbation du Plan de Prévention d'Inondation (PPRI) du bassin versant du Fresquel - Commune de Castelnaudary.**
- **PM1 - Risque de retrait et de gonflement des argiles**

### Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de la desserte
<b>Eau potable</b>	Oui	Oui	SUEZ/CCCLA	-
<b>Electricité</b>	Non	Non	ENEDIS	-
<b>Assainissement</b>	Oui	Oui	SUEZ/CCCLA	-
<b>Voirie</b>	Oui	Oui	-	-
<b>Défense incendie</b>	-	-	-	-

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter de sa notification.

Castelnaudary, le 8 août 2023

Certifiée exécutoire  
Par réception de Préfecture  
Le :  
Et par publication  
Le :  
Et par notification  
Le :



Le Maire Adjoint délégué,

**François DEMANGEOT**

Notification du présent arrêté à :

M<sup>me</sup> Myriam DAVOUN

Le : 11 août 2023

Signature de l'intéressé(e),

RAR: 2C 167 094 6343 5

TRANSMISSION EN PREFECTURE LE

11 AOUT 2023

SERVICE URBANISME

LE PARI N° 5VE

AFFICHAGE LE

11 AOUT 2023

*Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).*

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).