

REPUBLIQUE FRANCAISE

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

Dossier n° : CU 11076 23 00155

Date de dépôt : 01/06/2023

Demandeur : SCI FCC

représentée par Monsieur CANUEL Régis

Pour : Construction d'un cabinet dentaire

Adresse terrain : Le Cammas Haut

11400 CASTELNAUDARY

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la Commune

Opération réalisable

Le Maire,

VU la demande présentée le 01/06/2023 par SCI FCC, représentée par Monsieur CANUEL Régis demeurant au 20 place de la Liberté - 11400 CASTELNAUDARY, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel indiquant, en application des articles 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 ZB75
- situé : Le Cammas Haut - 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'un cabinet dentaire ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**ZoneU3a**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

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 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'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 13 juin 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 26 juin 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service Régional de l'Archéologie, en date du 5 juillet 2023,

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

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Direction des Routes et Mobilités en date du 27 juillet 2023,

VU l'absence d'avis d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 28 juillet 2023,

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la présente demande peut 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 applicables au terrain sont mentionnées aux articles 3 à 9 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

Accord nécessaire des services de l'Etat en charge :

- **Direction des Routes et Mobilité**
- **Direction Régionale des Affaires Culturelles**
- **Direction de l'aviation civile**

Article 4

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

- **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018, modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023**
- **Zone U3a**

Article 5

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **ZPPA (Zone de Présomption de Prescription Archéologique) : Le terrain se situe dans la zone 1 de l'arrêté n°100320 du 11 juin 2010 de Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon instituant des zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune de Castelnaudary (11).**
- **T5 - Servitude aéronautique de dégagement**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- **Emplacement réservé aux voies publiques (n°18)**
- **PM1 : Risque de retrait et de gonflement des argiles**

Article 6

Droit de préemption affecté au dossier :

- **Le terrain est soumis au droit de préemption urbain.**

Article 7

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

- **Vu l'avis du Maire en date 12 juillet 2023**

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	SUEZ/CCCLA	-
Electricité	-	-	ENEDIS	-
Assainissement	Non	Non	SPANC	-
Voirie	Oui	Oui	-	-
Défense incendie	-	-	-	-

Article 8

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (articles L.332-6 et suivants du Code de l'urbanisme) :

- **Taxes**

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L.332-28 du Code de l'Urbanisme).

- Taxe d'aménagement communale : 3,5%
- Taxe d'aménagement départementale : 2,3%
- Taxe d'archéologie préventive : 0,64 €/m²

- **Participations**

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L.332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9). Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat.
- Participation au renforcement du réseau d'assainissement
- Participation pour Assainissement Collectif
- Participation pour voiries et réseaux instaurée par délibération du Conseil Municipal

Article 9

Observations et prescriptions :

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet soit d'une demande de déclaration préalable de travaux soit d'une demande de permis de construire à laquelle seront joints les documents suivants :

- **Remarques émises par SUEZ Eau France Occitanie et Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement** : *« Eau potable : Est raccordable au réseau d'eau potable - Branchement à créer à la charge du demandeur
Assainissement : Absence de réseau eau usée - Assainissement autonome : se rapprocher du service SPANC »*
- **L'attestation de conformité du projet d'installation de l'assainissement autonome délivrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) dont dépend la Commune.**
- **Remarques émises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service Régional de l'Archéologie** : *« La parcelle concernée par le projet est située en zone de présomption de prescription archéologique (arrêté n°100320 du 11 juin 2010). Tout dépôt de permis d'urbanisme devra en conséquence m'être envoyé pour instruction et pourra faire l'objet d'une prescription de diagnostic d'archéologie préventive.
Après examen du dossier, je vous informe par ailleurs que, en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. En effet, des vestiges du second âge du Fer ont été trouvés à proximité de l'emprise. Ce projet donnera donc lieu à une prescription de diagnostic archéologique.
L'article R.523-14 du Code du patrimoine donne la possibilité à l'aménageur de formuler une demande anticipée de prescription. Celle-ci entraîne le paiement de la redevance d'archéologie préventive dès lors qu'elle porte sur une surface égale ou supérieure à 3000 m². Elle est due quelles que soient la nature des travaux et la destination des aménagements projetés. Elle est calculée en application du II de l'article L.524-7 du Code du patrimoine en prenant en compte la surface de la zone sur laquelle porte la demande de diagnostic archéologique. Pour l'année 2023, son montant s'élève à 0,64 € par m² (arrêté du 21 décembre 2022 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive).
A défaut d'une telle demande, je disposerai d'un mois à compter de la réception du permis d'urbanisme au service régional de l'archéologie pour prescrire un diagnostic d'archéologie préventive. »*
- **Remarques émises par Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de**

Castelnaudary : « avis favorable sous réserve si ERP d'une AT ERP »

- **Remarques émises par la Direction des Routes et Mobilités** : « La desserte du projet est prélevée par le chemin rural n° 29 qui débouche sur la RD 6. Ce chemin dessert actuellement une seule habitation.

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que j'émetts un avis favorable à cette demande, sous réserve du strict respect des prescriptions suivantes :

- L'accès existant ne permet pas le croisement de deux véhicules, ce qui peut engendrer un ralentissement du trafic sur la RD 6, voie classée route à grande circulation. De ce fait, la zone tampon notée « entrée » sur le plan fourni ne devra pas être clôturée et elle devra avoir une largeur de plateforme de 8,50 mètres permettant le croisement de deux véhicules sur une distance d'au moins 6 mètres ;
 - Le cisaillement de la RD 6 devra être interdit afin d'éviter tout stationnement de véhicules sur la voirie départementale. Ainsi, une ligne continue devra être positionnée sur la RD 6 au droit du débouché du chemin rural n° 29 ;
 - Conformément à l'article U 3-6 du PLU de la ville de Castelnaudary, le futur bâtiment devra avoir un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 6 ;
 - Après délivrance de l'autorisation d'urbanisme la pétitionnaire devra solliciter auprès du Département une autorisation d'ouverture de chantier qui définira les prescriptions techniques à respecter avant toute intervention sur la route départementale
 - la pétitionnaire devra solliciter la délivrance d'un arrêté portant alignement de la RD 6 au droit de sa propriété avant l'implantation de tous aménagements ou travaux (mur, clôture, plantations...) et qui déterminera de fait la limite du domaine public routier départemental et ainsi éviter tout risque d'empiètement ultérieur. »
- **Le demandeur doit être en mesure d'assurer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) et devra indiquer les moyens mis en œuvre lors du dépôt de la demande de permis de construire et fournir un certificat écrit de la Commune attestant de la conformité de votre dispositif.**

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

Castelnaudary, le 28 juillet 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. Régis CANUEL - S.I. FCC

Le : 31 juillet 2023

Signature de l'intéressé(e),

RAR: 2C 167 094 6345 9

TRANSMISSION EN PREFECTURE LE

31 JUL. 2023

SERVICE URBANISME
LRAR N° SVE

AFFICHAGE LE

31 JUL. 2023

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 m². Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m². Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification du certificat. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux par courrier ou via l'application télé recours accessible sur : www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

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).