

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY

Dossier n° : CU 11076 23 00236

Date de dépôt : 28/07/2023

Demandeur : SCP Maître BROUSSE Didier Notaire  
représentée par Maître BROUSSE Didier

Pour : Construction d'une maison individuelle.

Adresse terrain : 1 impasse des Amandiers, La  
Giraille - 11400 CASTELNAUDARY

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Délivré au nom de la Commune

**Opération réalisable**

**Le Maire,**

VU la demande présentée le 28 juillet 2023 par SCP Maître BROUSSE Didier Notaire représentée par Maître BROUSSE Didier demeurant Place de la République 11200 FABREZAN, 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 BA239 et BA10
- situé 1 impasse des Amandiers, La Giraille - 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en construction d'une maison individuelle ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zone U2**), 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 la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois en date du 12 décembre 2017 concernant la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, service SPRISR Risques, en date du 25 août 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 10 août 2023,

VU l'avis, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 07 août 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 10 août 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 11 septembre 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 :

- **Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aude (ABF)**

### Article 4

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

- **Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018, modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023**
- **La zone U2**

### Article 5

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **AC4 : Site Patrimonial Remarquable**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- **Remontée de nappe – débordement de nappe potentiel**
- **Risque potentiel de ruissellement**
- **PM1 : Risque de retrait et 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 :

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>SUEZ/CCCLA</b>	-
Electricité	<b>NON</b>	<b>OUI</b>	<b>ENEDIS</b>	-
Assainissement	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>SUEZ/CCCLA</b>	-
Voirie	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	-	-
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 €/m<sup>2</sup>

- **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 :**

- **Observation d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme** : « Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.  
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. »
- **Observation de SUEZ Eau France Occitanie et de la communauté de communes de Castelnaudary Lauragais Audois -service Eau et Assainissement** : « 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 »
- **Observation de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary** : « avis favorable sous réserves du respect du plan local d'urbanisme notamment sur les préconisations de rétention des eaux pluviales à la parcelle. »
- **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 18 septembre 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 :  
Monsieur Didier BROUSSE - SCP  
Le : 25 septembre 2023.  
Signature de l'intéressé(e),  
RAR : 2C 167 093 83 65 8

#### 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 m<sup>2</sup>. Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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).*