

REPUBLIQUE FRANCAISE  
COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY

Dossier : CU 11076 24 00264

Date de dépôt : 26/11/2024

Demandeur : Monsieur Francisco Javier  
OTEIZA

Pour : division en vue de construire

Adresse terrain : 370 Chemin d'En Touzet -  
11400 CASTELNAUDARY

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Délivré au nom de la commune

**Opération non réalisable**

**2025 R 0058**

**Le Maire,**

VU la demande présentée le 26/11/2024 par Monsieur Francisco Javier OTEIZA demeurant 370 Chemin d'En Touzet - 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 BC72
- situé 370 Chemin d'En Touzet, 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en le détachement de 2 lots 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 le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zone U3b**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

VU le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i) du bassin versant du Fresquel, sur la commune de Castelnaudary, approuvé le 30 novembre 2010 et modifié le 21 août 2012,

VU la carte d'aléas inondation publiée le 28 juin 2024,

VU le Porter à connaissance émis le 19 juin 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 2 décembre 2024,

VU l'avis défavorable du Maire en date du 2 janvier 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 13 décembre 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 13 décembre 2024,

**Considérant :**

- Que la parcelle BC 72 est grevée par un emplacement réservé n° 27 destiné à créer une voie de desserte du quartier d'En Touzet,
- L'avis défavorable du Maire disposant que la commune de Castelnaudary n'a pas programmé l'acquisition et les travaux de création de la voie,
- Que le projet présenté compromet l'emplacement réservé prévu au Plan Local d'Urbanisme,
- Que la parcelle BC 318 sur laquelle est prévue l'accès au projet appartient à un propriétaire privé,

- L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme disposant que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* »,
- Que le projet présenté n'est pas desservi par une voie carrossable,

## **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 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 U3b**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **T4 : Servitude aéronautique de balisage**
- **Emplacement Réservé n°27 (Création d'une voie de desserte du quartier d'En Touzet – largeur 10 mètres)**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- **PPRi – Zone d'aléa faible**
- **Aléa feu de végétation**
- **Aléa Retrait et Gonflement des argiles**

### **Article 4**

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

| <b>Equipement</b>       | <b>Terrain desservi</b> | <b>Capacité suffisante</b> | <b>Gestionnaire du réseau</b> | <b>Date de la desserte</b> |
|-------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Eau potable</b>      | OUI                     |                            | SUEZ                          |                            |
| <b>Electricité</b>      | OUI                     |                            | ENEDIS                        |                            |
| <b>Assainissement</b>   | OUI                     |                            | SUEZ                          |                            |
| <b>Voirie</b>           | NON                     |                            | -                             |                            |
| <b>Défense incendie</b> |                         |                            |                               |                            |

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

Castelnaudary, le 22 janvier 2025,

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. Francisco OTEIZA**

Le : **24 JAN. 2025** .....

Signature de l'intéressé(e),

**Saisine par voie électronique**

**AFFICHAGE LE**

**24 JAN. 2025**

*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).