

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY

Dossier : CU 11076 25 00141

Date de dépôt : 05/06/2025

Demandeur : SCI JYP

représentée par Monsieur PRADIER Jean-Yves

Pour : Transformation d'un local commercial en logement

Adresse terrain : 27 rue Maréchal Foch - 11400 CASTELNAUDARY

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la commune

Opération réalisable

2025 R 0488

Le Maire,

VU la demande présentée le 05/06/2025 par SCI JYP représentée par Monsieur PRADIER Jean-Yves demeurant 4 Avenue Adolphe Authié 09110 AX-LES-THERMES, 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 AH857

▪ situé 27 rue Maréchal Foch, 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la transformation d'un local commercial en logement ;

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 U1**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

VU l'avis favorable du Maire Adjoint délégué, en date du 31 juillet 2025,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la transformation d'un local commercial en habitation,
- La loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, entrée en vigueur le 18 juin 2025,
- Les dispositions de l'article L.152-6-5 I du code de l'urbanisme permettant de déroger au plan local d'urbanisme en matière de changement de destination,
- L'avis favorable du Maire quant à la possibilité du changement de destination,

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 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

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,**
- **Zone U1,**

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **AC1 : Périmètre de protection d'un Monument Historique,**
- **AC4 : Site Patrimonial Remarquable,**
- **Zone de présomption de prescription archéologique n° 1,**
- **Incendie végétations : aléa faible,**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- **PM1 : Risque de retrait et de gonflement des argiles,**
- **PPRi 2 : secteurs urbanisés soumis à un aléa modéré,**
- **PPRi : secteurs urbanisés soumis à un aléa faible de ruissellement,**

Article 5

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

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

Article 6

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

- *Taxes et Redevances*

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 : 4%**
- Taxe d'aménagement départementale : 2,3%**
- Redevance d'archéologie préventive : 0,71 €/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 7

Observations :

Le présent certificat ne vaut pas autorisation d'urbanisme. Toute construction ou travaux devra faire l'objet soit d'une demande de déclaration préalable de travaux soit d'une demande de permis de construire.

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

Castelnaudary, le 1^{er} août 2025,

Le Maire Adjoint Délégué



François DEMANGEOT

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

Notification du présent arrêté à :
SCI JYP

M. Jean-Louis PRADIER

Le : 5 août 2025

Signature de l'intéressé(e),

Notification par voie électronique

AFFICHAGE LE

05 AOUT 2025

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 (Greffé 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).