

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY

Dossier n°: CU 11076 23 00001

Date de dépôt : 05/01/2023

Demandeur : Madame Christine CLOUTE CAZALA
Pour : Construction d'un bâtiment à usage de
commerce, industriel ou artisanal, avec logement de
fonction.

Adresse terrain : Chemin d'En Tourre - 11400
CASTELNAUDARY

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la Commune

Opération réalisable

Le Maire,

VU la demande présentée le 05/01/2023 par Madame Christine CLOUTE CAZALA demeurant au 12 rue de la Mairie - 11400 VILLENEUVE-LA-COMPTAL, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, 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 :

▪ **cadastéré : YW79**

▪ **situé : Chemin d'En Tourre - 11400 CASTELNAUDARY**

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'un bâtiment à usage de commerce, industriel ou artisanal, avec logement de fonction. ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (zone Ux), modifié le 15 avril 2019,

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

VU l'avis sous réserves du service eau et assainissement de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, en date du 12 janvier 2023,

VU l'avis sous réserves d'ENEDIS, en date du 26 janvier 2023,

VU l'avis favorable sous réserves de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie en date du 1^{er} février 2023,

VU l'avis favorable du Directeur des Services Techniques Municipaux en date du 20 février 2023,

VU l'avis favorable de Monsieur le Maire adjoint délégué, en charge de l'Aménagement du Territoire, en date du 20 février 2023,

VU l'avis favorable sous réserves de SNCF Immobilier - Direction immobilière territoriale Grand Sud en date du 2 août 2022, pour un projet similaire sur cette parcelle,

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 Régionale des Affaires Culturelles, service de l'Archéologie Préventive ;**
- **SNCF**

Article 4

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

- **Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 et modifié le 15 avril 2019**
- **Zone : Ux**

Article 5

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **T1- servitude relative au chemin de fer**
- **Direction Régionale de l'Archéologie -DRAC**

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	Oui	Oui	SUEZ	-
Electricité	Oui	Oui	ENEDIS	-
Assainissement	Non	Non	SPANC - CCCLA	-
Voirie	Oui	Oui	-	-
Sécurité 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 %**
- Redevance 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 d'une demande d'autorisation d'urbanisme à laquelle seront joints les documents suivants :**
 - **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 du dispositif.**
 - **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 de SUEZ Eau France et de la CCCLA- Service Eau et Assainissement :**
 - « **Eau Potable :**
 - *Est raccordable au réseau d'eau potable*
 - *Branchement à créer et à la charge du demandeur*
 - Assainissement :**
 - *Absence de réseau eau usée*
 - *Se rapprocher du SPANC pour assainissement individuel »*
 - **Réserves d'Enedis :**
 - « *De ce fait, une étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.*
 - Pour autant, nous pouvons vous informer que la distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour alimenter la parcelle.*
 - Par ailleurs, selon les résultats de l'étude, si un raccordement au réseau BT est impossible, une extension HTA ainsi que la création d'un poste de distribution public seront potentiellement nécessaires et conduiront alors à une augmentation de la contribution due par la commune.*
 - Le plan joint permet de situer le réseau public de distribution d'électricité par rapport à la parcelle. »*
 - **Réserves émises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie :**
 - « *Les parcelles adjacentes, 78 et 77, font l'objet d'une prescription de diagnostic d'archéologie préventive, en raison de la proximité immédiate de sites archéologiques reconnus.*
 - Si un permis devait être déposé, il ferait l'objet d'une prescription de diagnostic archéologique. »*
 - **Réserves émises par SNCF Immobilier - Direction immobilière territoriale Grand Sud :**
 - « *Après examen des documents par nos services techniques et en application des dispositions édictées par le code des transports relatives à la conservation du Domaine Public du Chemin de Fer, le projet tel qu'il est présenté fait l'objet d'un avis favorable sous réserves des engagements suivants :*
 - **Le maître d'ouvrage s'engage à demander systématiquement le plus tôt possible, dès l'obtention du permis, l'accord préalable au représentant de SNCF RESEAU -**
 - Pôle IT Cellule Affaires Tiers de l'établissement Midi-Pyrénées - (guichet.affaires.tiers.mpy@reseau.sncf.fr), pour l'utilisation, dans un rayon de 30 à 50 m autour de la voie, d'engins et matériels susceptibles d'induire des vibrations, pouvant apporter des nuisances au fonctionnement des installations de la SNCF. Certains engins puissants peuvent induire des tassements et/ou déformation de voies.*
 - **Le maître d'ouvrage s'engage à se rapprocher de la Cellule Affaires Tiers Midi-Pyrénées (05.61.10.11.05 / guichet.affaires.tiers.mpy@reseau.sncf.fr) avant tout**

démarrage de travaux afin de s'assurer de la faisabilité technique du projet vis-à-vis de la sécurité des infrastructures. Le maître d'ouvrage doit prendre connaissance du référentiel de Sécurité Ferroviaire (IG 94589) « Directives de Sécurité Ferroviaire » téléchargeable en ligne.

- Les prestations sécuritaires réalisées par SNCF Réseau (Maintenance & Travaux) dans le cadre de votre opération peuvent faire l'objet d'une contractualisation entre le Maître d'Ouvrage et SNCF RESEAU. Le contrat de Prestation « Travaux » intègre également les éléments relatifs au planning prévisionnel de la prestation et à son financement. Le délai de mise à disposition du personnel est de 4 mois minimum.

D'autre part, lors de la réalisation de son projet, le maître d'ouvrage s'engage à respecter les dispositions suivantes, que je vous demanderais de bien vouloir lui transmettre, soit :

- Le Respect des servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du Domaine Ferroviaire :

Il s'agit de servitudes concernant les propriétés riveraines du chemin de fer et instituées dans des zones définies :

- Par le Code des transports à savoir :

- interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer (article L2231-5),
- interdiction de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de trois mètres (article L2231-6),
- interdiction de déposer des matières/ objets quel qu'ils soient, sans autorisation préfectorale préalable, à moins de cinq mètres d'un chemin de fer (article L2231-7),
- interdiction de planter des arbres à moins de 2 mètres du chemin de fer (par renvoi à l'article R116-2 du code de voirie routière).

Il existe d'autres dispositions dans le Code des transports visant à protéger le domaine public ferroviaire relatives notamment à l'écoulement des eaux, à l'exploitation des mines et aux enseignes lumineuses.

- Par l'article L114-6 du code de la voirie routière :

- Les exploitants ferroviaires ont par ailleurs des prérogatives : ils peuvent être autorisés à occuper temporairement des terrains privés pour effectuer des travaux publics, ils peuvent aussi réaliser des travaux de débroussaillage en zone boisée.
- Le Respect de la circulaire UHC/QC 1/4 N° 2000-5 du 28 janvier 2000 ainsi que les décrets et arrêtés auxquels elle fait référence imposant des mesures de protection acoustique aux constructeurs de bâtiments en fonction des infrastructures de transport terrestre existantes ou prévues.

Notamment, il sera nécessaire de respecter l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 pour les zones ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement.

- Si l'utilisation d'une grue est envisagée, celle-ci ne devra en aucun cas permettre à sa flèche de survoler les emprises ferroviaires ; dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage serait amené à survoler le domaine ferroviaire, toute demande devra être effectuée au préalable auprès de la Cellule Affaires Tiers de l'établissement Midi Pyrénées (guichet.affaires.tiers.mpy@reseau.sncf.fr).

- *Aucun accès n'étant autorisé sur le domaine ferroviaire et en raison des risques encourus, il est indispensable qu'une clôture défensive soit établie, entretenue et maintenue en limite et sur sa propriété (sans mitoyenneté avec le domaine public) d'une hauteur de 2 m de type renforcée de couleur verte ; cette clôture défensive devant être installée avant tout début de travaux. »*

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

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



Castelnaudary, le 27 février 2023

Le Maire Adjoint Délégué,


François DEMANGEOT

TRANSMISSION EN PREFECTURE LE

01 MARS 2023

SERVICE URBANISME
LRAR N° 2C16910840322

Notification du présent arrêté à :
Madame Christiane CLAUDE COZAU

Le : 1^{er} MARS 2023

Signature de l'intéressé(e),

LRAR 2C16709382279

AFFICHAGE LE

01 MARS 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 (Greffe 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).