

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

Dossier n° : CU 11076 23 00045

Date de dépôt : 13/02/2023

Demandeur : SAS Pentastudio

représentée par Monsieur PAGES Christian

Pour : Construction d'une résidence pour jeunes actifs
(80 places)

Adresse terrain : 2 Rue Voie Romaine - 11400
CASTELNAUDARY

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la Commune

Opération réalisable

Le Maire,

VU la demande présentée le 13/02/2023 par la SAS Pentastudio représentée par Monsieur PAGES Christian demeurant au 15 Rue Pierre-Paul Riquet - 31000 TOULOUSE, 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 AK239 – AK 111 – AK 336
- situé 2 Rue Voie Romaine - 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une résidence pour jeunes actifs (80 places) ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**zone U3**), modifié le 15 avril 2019,

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 3 mars 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois – Service Eau et Assainissement en date du 3 mars 2023,

VU l'avis d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 9 mars 2023,

VU les recommandations de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 9 mars 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 :

- **Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France**
- **Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites**

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 : U3**

Servitudes grevées au terrain sont les suivantes :

- **Servitude AC2 (Site Patrimonial Remarquable),**
- **Site Classé des Paysages du Canal du Midi (Zone Sensible),**

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	-	-
Electricité	oui	Etude	-	-
Assainissement	oui	oui	-	-
Voirie	oui	oui	-	-
Défense incendie	oui	oui		

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 soit d'une demande de déclaration préalable de travaux soit d'une demande de permis de construire 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 de votre dispositif.

- Remarques de SUEZ Eau France et de la CCCLA - Service Eau et Assainissement :

« Eau potable :

- Est raccordable au réseau d'eau potable situé : (voir plan joint)
- Branchement à créer à la charge du demandeur

Assainissement :

- Est raccordable au réseau d'eau usée situé : (voir plan joint). Attention, prévoir PR à la charge du lotisseur. Ce PR sera privé.
- Branchement à créer à la charge du demandeur + PFAC de 2 000 € pour 1 logement ».

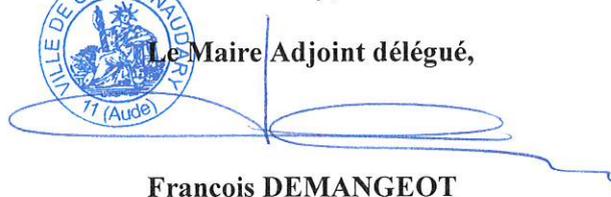
- Remarques d'ENEDIS : « l'opération prévoit d'alimenter une installation dont la puissance ne relève pas d'un branchement pour un particulier (donc d'une puissance supérieure à 12 Kva monophasé ou 36 kVA triphasé ou d'un ensemble de plusieurs lots). De ce fait, une étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Selon les résultats de cette 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 contribution due par la commune ».

- Recommandations de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France : « Pour la construction de 80 studentes sur des parcelles enclavées dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Castelnaudary, il serait opportun d'envisager un projet plus global intégrant les immeubles vacants de Voies Navigables de France (VNF).

En effet, il est attendu un projet qualitatif et contextualisé après une étude patrimoniale préliminaire, le long du Canal du Midi (site classé et bien UNESCO) et de l'écluse Saint-Roch protégée au titre des Monuments historiques ».

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 20 mars 2023
Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

TRANSMISSION EN PREFECTURE LE

22 MARS 2023

SERVICE URBANISME
LRAR N° 2C 16982009467

DOSSIER N° CU 11076 23 00045

AFFICHAGE LE

22 MARS 2023

Notification du présent arrêté à :
Monsieur PAGES Christian - SAS Pentastudio
Le : 22 mars 2023
Signature de l'intéressé(e),

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).