

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE CASTELNAUDARY

Dossier : CU 11076 24 00006

Date de dépôt : 09/01/2024

Demandeur : SAS PRIM IMMOB

représentée par Monsieur DAHER Marc

Pour : Création de 2 ou 3 logements avec
modification de façade

Adresse terrain : 4 rue de l'Etoile

11400 CASTELNAUDARY

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la commune

Opération non réalisable

2024 R 0137

Le Maire,

VU la demande présentée le 09/01/2024 par SAS PRIM IMMOB représentée par Monsieur DAHER Marc demeurant 57 rue Labat de Savignac - Bât A2 app 12 - 31500 TOULOUSE, 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 AD542
- situé 4 rue de l'Etoile, 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création de 2 ou 3 logements avec modification de façade ;

VU le Code de l'urbanisme ;

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, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 13 février 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 23 février 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 27 février 2024,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la création de 2 ou 3 logements avec modification de façade,
- Le projet se situe dans la zone U1 du Plan Local d'Urbanisme qui précise que « *Est réalisable, la transformation d'un garage en extension de logement existant ou autre, **sous condition de ne pas créer de nouveaux logements*** »,
- Le projet présenté consiste en la création de logements par la transformation d'un garage existant notamment,
- L'article U1-12 disposant que « *le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle et, pour les habitations collectives à raison de 1 place jusqu'au T2, 2 places jusqu'au T3 et T4 et 3 places au-delà* »,
- Le projet tel que présenté ne dispose pas du nombre de stationnement nécessaire sur la parcelle,
- Le projet objet de la présente demande contrevient à la réglementation susvisée,

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 U1**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **AC4 : Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

Droit de préemption affecté au dossier :

- **Le terrain est soumis au droit de préemption urbain,**

Article 4

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	Oui	-	-
Défense incendie	-	-	-	-

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 4 mars 2024,

Le Maire Adjoint délégué,



François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :
M. Marc DAHER - SAS PRIM IMMOB.
Le : 8. mars 2024
Signature de l'intéressé(e),
RAR: 2c 167 094 64388

AFFICHAGE LE

08 MARS 2024

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).