

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY

Dossier : CU 11076 22 00115

Date de dépôt : 06/05/2022

Demandeur : Monsieur Guy FABBRO

Pour : Construction d'une maison individuelle

Adresse terrain : En Pagnol - 11400

CASTELNAUDARY

ARRETE 2024 R 0650

Refusant la prorogation d'un certificat d'urbanisme opérationnel

Délivré au nom de la commune

Le Maire,

VU la demande de prorogation présentée le 18 septembre 2024 par Monsieur François FABRO,

VU le certificat d'urbanisme positif n° CU 011 076 22 00115 délivré le 25 mai 2022, à Monsieur Guy FABBRO demeurant 2032 Route de Poussou 47450 SAINT-HILAIRE-DE-LUSIGNAN, et prorogé le 17 novembre 2023 pour un projet de construction d'une maison individuelle sur un terrain :

- cadastré BC397
- situé En Pagnol, 11400 CASTELNAUDARY

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zone U3b**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

VU 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 le Porter à connaissance émis le 19 juin 2024,

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

VU l'arrêté ministériel en date du 21 décembre 2023, portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024,

VU la délibération du Conseil Municipal portant sur la réévaluation du taux de la taxe d'aménagement, en date du 13 avril 2023,

VU l'avis favorable sous réserves, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière, en date du 4 novembre 2024 (**annexe 1**),

VU l'avis favorable du Maire Adjoint délégué, en charge de l'Aménagement du territoire, en date du 15 novembre 2024,

Considérant :

- La présente demande consistant en la prorogation du certificat d'urbanisme positif n° CU 011 076 22 00115 délivré le 25 mai 2022,
- L'article R410-17 du Code de l'Urbanisme précisant que « *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.* »
- Que le régime des taxes et participations applicables au terrain a été modifié par arrêté ministériel en date du 21 décembre 2023 (taux de la redevance d'archéologie préventive) et délibération du Conseil Municipal en date du 13 avril 2023 (taux de la taxe d'aménagement),

CERTIFIE

La prorogation du certificat d'urbanisme sus visé est refusée.

Fait à CASTELNAUDARY, le 15 novembre 2024

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. FABBRO Guy
Le : 15 novembre 2024
Signature de l'intéressé(e),
Notification électronique

AFFICHAGE LE

15 NOV. 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).



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ANNEXE 

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer**

Carcassonne, le 4 novembre 2024

SRISC/UPRNT
Affaire suivie par : Jean-Bernard Montagné
Tél : 04 68 10 31 90
jean-bernard.montagne@aude.gouv.fr

le Directeur Départemental des
Territoires et de la Mer

à

Communauté de Communes
Castelnaudary Lauragais Audois
Service Pôle ADS
280, avenue Gérard Rouvière
CS 20013
11491 CASTELNAUDARY CEDEX

Réf : 24.918

SYNTHESE DES DONNEES

Commune : CASTELNAUDARY

Demande de :

- Certificat d'urbanisme
- Permis de construire/lotir
- Déclaration préalable
- Autre opération

N° de dossier : 011 076 2200115

Pétitionnaire : Guy FABBRO

Type d'opération : Construction d'une habitation.

Parcelle cadastrée : Section : BC Numéro : 397

Cours d'eau concerné : Tréboul

Aléa établi à partir:

- D'une lecture directe (PPR, Repères de crue)
- D'une étude hydraulique (Bureau d'étude)
- D'une lecture de l'hydromorphologie, enquête de terrain
- D'une simulation hydraulique (logiciel filaire, régime uniforme)

Données topographiques du projet :

ANNEXE 

- fournies par le pétitionnaire
- à partir de la photogrammétrie disponible
- à partir des données IGN

Situation du projet:

- hors zone inondable connue ou recensée à ce jour
- en zone inondable
 - aléa fort
 - aléa modéré
 - aléa indifférencié
 - aléa hydrogéomorphologique
- derrière la digue

DONNEES HYDRAULIQUES DU PROJET

- Niveau du terrain naturel : m NGF
- Niveau de la crue de référence : 159,90 m NGF
- Hauteur de submersion : m

AVIS HYDRAULIQUE

En vertu :

- du R111-2 du code de l'urbanisme
- du PPRi appliqué par anticipation en date du :
- du PPRi approuvé par arrêté en date du : **21 août 2012**
- du PSS
- du R111-3

AVIS :

Le PPRi du Fresquel est en cours de révision.

Un Porter à Connaissance a été émis aux maires le 19 juin 2024 afin de diffuser la nouvelle carte d'aléa à prendre en compte ainsi que les prescriptions à appliquer. Suivant cette cartographie, l'emprise du projet est située en zone d'aléa (zone bleu foncé).



En zone d'aléa fort, les constructions nouvelles sont autorisées dans les dents creuses* sous les conditions suivantes :

- Que la hauteur de submersion ne soit pas supérieure à 1,50 m.
- Que la parcelle concernée réponde à la définition d'une dent creuse au sens du présent règlement :

* une dent creuse est un espace contigu non bâti d'une superficie minimale de 200 m² et maximale de 2000 m² qui se caractérise par une discontinuité dans la morphologie urbaine environnante. Cet espace contigu doit être inclus dans la zone urbanisée.

Pour qu'il y ait dent creuse, au moins trois des parcelles incluses dans la zone urbanisée et attenantes ou situées au-delà des voiries adjacentes à l'espace contigu concerné doivent être bâties. Il n'est possible de construire sur des parcelles divisées que si elles l'ont été antérieurement à la date d'approbation du PPRi.

La hauteur de submersion est inférieure à 1,50 m. La parcelle est bien mitoyenne d'au moins trois parcelles bâties.

Compte tenu d'une part de la surface de la parcelle qui est supérieure au maximum autorisé de seulement 92 m² et d'autre part de l'avis favorable sur un dossier similaire donné le 11 mai 2022 sur la base du règlement PPRi approuvé, un avis favorable pourra être donné à ce dossier sous réserve de respecter les prescriptions applicables à la dent creuse (voir ci-après).

Prescriptions applicables à la dent creuse : Le terrain d'assiette devra être mis à la côte moyenne des parcelles avoisinantes. Un seul logement d'habitation ou une seule activité peuvent être autorisés sur une unité foncière à l'exception des constructions à caractère vulnérable.

La surface de plancher de la construction sera limitée à 150 m² par unité foncière. La surface des planchers devra se situer au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue.

LE PROJET TEL QU'IL EST PRÉSENTÉ REÇOIT L'AVIS SUIVANT:

Défavorable

Favorable

Avec prescriptions

Sans prescription

La Responsable de l'Unité Prévention des Risques
Naturels et Technologiques,


Marjorie RABASSE