

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY

Dossier n° : CU 11076 24 00252

Date de dépôt : 21/11/2024

Demandeur : Monsieur Guy FABBRO

Pour : Construction d'une maison individuelle

Adresse terrain : En Pagnol - 11400

CASTELNAUDARY

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Délivré au nom de la Commune

**Opération réalisable**

**2025 R 0037**

**Le Maire,**

VU la demande présentée le 21/11/2024 par Monsieur Guy FABBRO demeurant au 2032 route de Poussou - 47450 SAINT-HILAIRE-DE-LUSIGNAN, 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 BC397
- situé, En Pagnol - 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle ;

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

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

VU le Porter à connaissance émis le 19 juin 2024,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois en date du 12 décembre 2017 concernant la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 27 novembre 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 3 décembre 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 3 décembre 2024,

VU l'avis favorable de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 17 décembre 2024,

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 17 décembre 2024 (**Annexe 1**),

**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

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 U3**

## Article 4

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **T5 : Servitude aéronautique de dégagement**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- **PM1 : Risque de retrait et de gonflement des argiles**
- **PPRi 1 (Secteurs urbanisés soumis à un aléa fort)**
- **PPRi 3 - (Secteurs peu ou non urbanisés inondables)**
- **Zone d'influence du Canal du Midi,**

## Article 5

Droit de préemption affecté au dossier :

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

## Article 6

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

| Equipement       | Terrain desservi | Capacité suffisante | Gestionnaire du réseau | Date de desserte |
|------------------|------------------|---------------------|------------------------|------------------|
| Eau potable      | <b>Oui</b>       | <b>Oui</b>          | <b>SUEZ-CCCLA</b>      | -                |
| Electricité      | <b>Oui</b>       | <b>Oui</b>          | <b>ENEDIS</b>          | -                |
| Assainissement   | <b>Oui</b>       | <b>Oui</b>          | <b>SUEZ-CCCLA</b>      | -                |
| Voirie           | <b>Oui</b>       | -                   | -                      | -                |
| Défense incendie | -                | -                   |                        |                  |

## Article 7

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 : 4%
- Taxe d'aménagement départementale : 2,3%
- Taxe d'archéologie préventive : 0,71 €/m<sup>2</sup>

- **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 8

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.**
- **Prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Unité Prévention des Risques Naturels et Technologique : « 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 m<sup>2</sup> et maximale de 2000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.*

**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 m<sup>2</sup> par unité foncière. La surface des planchers devra se situer au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue ».

- **Prescriptions d'ENEDIS Accueil Urbanisme** : « Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier. Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conformément au référentiel technique d'Enedis. Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis ».
- **Prescriptions de SUEZ Eau France Occitanie et des services Eau et Assainissement de la Communauté de Commune de Castelnaudary Lauragais Audois** : « Eau potable : est raccordable au réseau, branchement à créer à la charge du demandeur. Assainissement : est raccordable au réseau d'eau usée, branchement à créer à la charge du demandeur + PFAC de 2 000 euros pour 1 logement »

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 15 janvier 2025,

Le Maire Adjoint délégué,



**François DEMANGEOT**

Notification du présent arrêté à :

**M. Guy FABBRO**

Le : 21 janvier 2025.

Signature de l'intéressé(e),

**RAR : 2C 167 214 7256 9**

**AFFICHAGE LE**

**21 JAN. 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 m<sup>2</sup>. Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 télécourts accessible sur : [www.telerecours.fr](http://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).*

Carcassonne, le 17 décembre 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 : 24.1039**

## SYNTHESE DES DONNEES

**Commune : CASTELNAUDARY**

**Demande de :**

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

**N° de dossier : 011 076 24 00252**

**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 :**

- 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).



# ANNEXE A

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 m<sup>2</sup> et maximale de 2000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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