

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY

Dossier n° : CU 11076 24 00266

Date de dépôt : 29/11/2024

Demandeur : SAS LAURENT CARRELAGE

représentée par Monsieur LAFFARGUE Laurent

Pour : Construction d'une extension d'un commerce

Adresse terrain : 31 Avenue Maquis de la Montagne

Noire - 11400 CASTELNAUDARY

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Délivré au nom de la Commune

**Opération réalisable**

**2025 R 0059**

**Le Maire,**

VU la demande présentée le 29/11/2024 par SAS LAURENT CARRELAGE représentée par Monsieur LAFFARGUE Laurent demeurant au 31 Avenue Maquis de la Montagne Noire 11400 CASTELNAUDARY, 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 : AD 510
- situé : 31 Avenue Maquis de la Montagne Noire - 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une extension d'un commerce ;

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

VU l'avis favorable avec prescriptions, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière en date du 17 janvier 2025 (**Annexe 1**),

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 16 décembre 2024,

**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) :

- **Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018, modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,**
- **Zone Ux**

### Article 4

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **AC4 : Site Patrimonial Remarquable,**
- **DRAC 1 : Le terrain se situe dans la zone 1 de l'arrêté n°100320 du 11 juin 2010 de Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon instituant des zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune de Castelnaudary (11),**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- **PM1 : Risque de retrait et de gonflement des argiles,**
- **PPRi 2 : Secteurs urbanisés soumis à un aléa modéré,**

### 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	-	-	-	-
Electricité	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>	<b>ENEDIS</b>	-
Assainissement	-	-	-	-
Voirie	-	-	-	-
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.**
- **Conformément à l'article II.3 de la zone RI2 du règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation : « Les extensions sont autorisées sous réserve que le niveau des planchers créés soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence. Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments. De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale [à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)] sont admises à une cote inférieure à la cote de référence pour être adaptées à l'existant à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m et sous réserve :**
  - *Qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la SHON totale, dans le cas d'un ERP 1 m<sup>2</sup> minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible depuis l'intérieur.*
  - *Que les stocks soient constitués hors d'eau.*
  - *De mise hors d'eau de tous les équipements de production, sensibles et électriques.*
  - *D'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.*
  - *De mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches ...).*

*Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire »,*
- **Observations émises par ENEDIS Accueil Urbanisme « 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 sans extension de réseau, conforme 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 ».**

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

Castelnaudary, le 22 janvier 2025,

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. Laurent LAFFARGUE**  
**SAS LAURENT CARRELAGE**

Le : 29 janvier 2025

Signature de l'intéressé(e)

Saisine par voie électronique

## AFFICHAGE LE

29 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 (Greffes 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 télé recours 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).*

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

Carcassonne, le **17 JAN. 2025**

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 : 24.1078**

## SYNTHESE DES DONNEES

**Commune : CASTELNAUDARY**

**Demande de :**

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

**N° de dossier : 011 076 24 00266**

**Pétitionnaire : SAS Laurent Carrelage – L. Laffargue**

**Type d'opération : Extension du showroom L. Carrelage.**

**Parcelle cadastrée : Section : AD Numéro : 510**

**Cours d'eau concerné : ruissellement**

**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 : m NGF
- Hauteur de submersion : m

**AVIS HYDRAULIQUE****En vertu :**

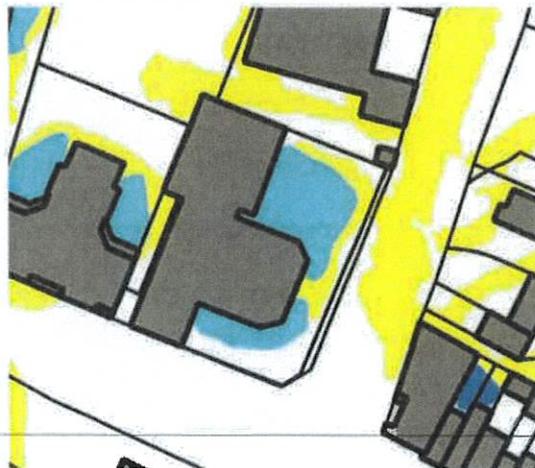
- du R111-2 du code de l'urbanisme
- du PPRI appliqué par anticipation en date du :
- du PPRI approuvé par arrêté en date du : **21 août 2012**
- du PSS
- du R111-3

**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 majoritairement impactée par un aléa modéré (zone bleu clair).



# ANNEXE 1

En zone d'aléa modéré, les extensions des surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale peuvent être adaptées à l'existant à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m et sous réserve :

- . qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant. Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte. Ce refuge doit être accessible depuis l'intérieur.
- . que les stocks soient constitués hors d'eau.
- . de mise hors d'eau de tous les équipements de production, sensibles et électriques.
- . d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- . de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (atardeaux, portes étanches ...).

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

Défavorable

Favorable

Avec prescriptions

Sans prescription

Le chef adjoint du SRISC



JEAN-LUC LARDASIE