

REPUBLIQUE FRANCAISE

**COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY**

Dossier n° : CU 11076 25 00060

Date de dépôt : 19/03/2025

Demandeur : **Monsieur Clément BIENVENU et  
Madame Estelle ROCHE**

Pour : **Division d'un immeuble en cinq à six  
logements locatifs et un commerce**

Adresse terrain : **27 Rue de Dunkerque –  
11400 CASTELNAUDARY**

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Délivré au nom de la Commune

**Opération réalisable**

**2025 R 0250**

**Le Maire,**

VU la demande présentée le 19/03/2025 par Monsieur Clément BIENVENU demeurant 318 Route de Saint Simon - 31100 TOULOUSE et Madame Estelle ROCHE demeurant 2, allée Charles Peguy-91170 VIRY CHATILLON, 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 AH817
- situé 27 Rue de Dunkerque - 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division d'un immeuble en cinq à six logements locatifs et 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 modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023, (**Zone U1**),

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, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 04 avril 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 07 avril 2025,

VU l'avis de VEOLIA en date du 14 avril 2025,

VU l'avis tacite favorable, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 22 avril 2025,

**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 :

- **Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aude (ABF),**

### Article 4

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,**

### Article 5

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **AC1 : Périmètre de protection d'un Monument Historique**
- **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**

### 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	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>SUEZ-CCCLA</b>	-
Electricité	<b>OUI</b>	/	<b>ENEDIS</b>	-
Assainissement	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>SUEZ-CCCLA</b>	-
Voirie	/		-	-
Défense incendie	/			

## Article 8

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (articles L.332-6 et suivants du Code de l'urbanisme) :

- **Taxes et Redevances**

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%
- Redevance 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 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.**
- **Observations émises par SUEZ Eau France Occitanie et le service 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 € par logement »,**
- **L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'article U1-12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme concernant les obligations en matière de stationnement.**

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 7 mai 2025,



Le Maire Adjoint délégué,

**François DEMANGEOT**

Notification du présent arrêté à :

**M. Clément BIENVENU**

**Mme Estelle ROCHE**

Le : 12 mai 2025

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

## AFFICHAGE LE

12 MAI 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 tél-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).*