

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY

Dossier n° : CU 11076 25 00107

Date de dépôt : 05/05/2025

Demandeur : Monsieur Valentin GIRONDIER

Pour : Installation de containers et réhabilitation de serres existantes pour activité de champignonnière

Adresse terrain : 220 avenue Maquis de la Montagne Noire - 11400 CASTELNAUDARY

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Délivré au nom de la Commune

**Opération réalisable**

**2025 R 0406**

**Le Maire,**

VU la demande présentée le 05/05/2025 par Monsieur Valentin GIRONDIER demeurant 4 chemin d'en Bounet - 31290 VILLEFRANCHE-DE-LAURAGAIS, 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 AD415
- situé 220 avenue Maquis de la Montagne Noire - 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en l'installation de containers et la réhabilitation de serres existantes en vue d'une activité de champignonnière,

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 A**),

VU le 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 du bassin versant du Fresquel émis le 19 juin 2024,

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

VU l'arrêté préfectoral n° DDTM-SRiSC-2024-132, prescrivant la révision ou l'élaboration du PPRi du Fresquel délivré le 11 octobre 2024,

VU l'arrêté du 7 décembre 2022 portant modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Castelnaudary,

VU l'arrêté du 7 décembre 2022 portant modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Castelnaudary,

VU l'avis favorable, sous réserves, de VEOLIA en date du 21 mai 2025,

VU l'avis de la DDTM – Service Prévention des Risques en date du 04 juin 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 04 juin 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 13 juin 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 16 juin 2025,

## **CERTIFIE**

### **Article 1**

**Le terrain objet de la présente demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve de l'autorisation de Réseau 11 pour un raccordement au réseau d'eau potable sur la conduite existante si des besoins en eau sont nécessaires.**

### **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 :

- **DDTM de l'Aude (Service Urbanisme Environnement et Développement des Territoires - SUEDT) quant à la nécessité du projet agricole**
- **Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aude - Service de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)**
- **Le cas échéant, DDTM de l'Aude (Service Prévention des Risques)**

### **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 A**

### **Article 5**

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **AC4 - Site Patrimonial Remarquable (SPR)**
- **EL11 - Servitude relative aux voies Express et aux déviations d'agglomérations**
- **Servitude archéologique - Zone 1**
- **PPRI : parcelle en zone d'aléa faible à fort**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- **Aléa feu de végétation : très faible à faible**

### **Article 6**

Droit de préemption affecté au dossier :

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

## Article 7

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	<b>NON*</b>		<b>CCCLA/SUEZ</b>	-
Electricité	<b>OUI</b>		<b>ENEDIS</b>	-
Assainissement	<b>NON</b>		<b>CCCLA/SPANC</b>	-
Voirie	<b>Existante</b>		-	-
Défense incendie	<b>A vérifier</b>			

**\*Voir avec Réseau 11 pour un raccordement AEP**

## 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 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 :

- Une notice agricole permettant d'apprécier le lien de nécessité géographique et fonctionnel de ce projet. L'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Unité Droit des Sols, Service Urbanisme Environnement et Développement des Territoires (SUEDT) sera requis.
- 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.
- Le cas échéant, l'attestation de conformité du projet d'installation de l'assainissement autonome délivrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) dont dépend la Commune si des besoins en assainissement sont avérés.
- **Observations émises par SUEZ Eau France Occitanie et le service Eau et Assainissement de la Communauté de Commune de Castelnaudary Lauragais Audois** : « *Eau potable* : absence de réseau. Voir si raccordement possible sur conduite réseau 11 – Hors zonage eau potable  
*Assainissement* : absence de réseau d'eau usée ».
- **Observations émises par VEOLIA** : « *Des canalisations fonte de Réseau 11 se trouvent à proximité de la parcelle* ».
- **Observations émises par Enedis** : « *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), 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 2 juillet 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. Valentin GIRONDIER**

Le : *6 juillet 2025*.....

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

**AFFICHAGE LE**

**04 JUL. 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 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)*