

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY

Dossier : CU 11076 26 00064

Date de dépôt : 10/03/2026

Demandeur : Madame Manon BOUCABEILLE

Pour : Transformation du garage en surface  
habitable

Adresse terrain : 9 rue Marfan - 11400  
CASTELNAUDARY

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la commune

Opération non réalisable  
2026-227-URBA

**Le Maire,**

VU la demande présentée le 10/03/2026 par Madame Manon BOUCABEILLE demeurant 21 avenue d'Aquitaine - 11150 BRAM, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article 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 AH787
- situé 9 rue Marfan, 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la transformation du garage en surface habitable ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Code du Patrimoine,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zone U1**), modifié le 15 avril 2019, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026,

**Considérant :**

- L'article U1-12.1 du règlement de la zone U1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme disposant que « *Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies de circulation lorsqu'il correspond aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans créations de nouveaux logements* »,
- Que le projet porte sur la transformation d'un garage en surface habitable d'une construction existante,
- Que le projet ne comporte aucun autre stationnement en dehors des voies de circulation,
- Que le projet contrevient aux règles du Plan Local d'Urbanisme,

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Par conséquent, le terrain objet de la présente demande ne peut pas 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 qui étaient applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants 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, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026**
- **Zone U1**

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

- **AC1 : Périmètre de protection d'un Monument Historique,**
- **AC4 : Site Patrimonial Remarquable,**
- **Zone de présomption de prescription archéologique n° 1**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- **PM1 : Risque de retrait et de gonflement des argiles**

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

Castelnaudary, le 31 mars 2026,

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 :

**Mme Manon BOUCABELLE**

Le : *3. avril 2026*.....

Signature de l'intéressé(e),

**Saisine par voie électronique**

**AFFICHAGE LE**

**03 AVR. 2026**

*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).