

REPUBLIQUE FRANCAISE

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

Dossier n° : CU 11076 26 00176

Date de dépôt : 28/07/2026

Demandeur : SCI MJA

représentée par Madame BORONA Estelle

Pour : Division en vue de construction

**Adresse terrain : 79 Chemin du Muscat - 11400
CASTELNAUDARY**

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la Commune

Opération réalisable

2026-646-URBA

Le Maire,

VU la demande présentée le 28/07/2026 par la SCI MJA représentée par Madame BORONA Estelle demeurant au 79 Chemin du Muscat 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 YR 57, YR 59
- situé 79 Chemin du Muscat - 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création d'un lot de terrain à bâtir,

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 (**Zones U3c et A**), modifié le 15 avril 2019, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026,

VU l'avis favorable de VEOLIA, pour Réseau 11, en date du 11 août 2026,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 24 août 2026,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 02 septembre 2026,

VU l'avis tacite favorable d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 12 septembre 2026,

VU l'avis favorable, sous réserve, du Maire Adjoint, en date du 25 septembre 2026,

VU l'avis favorable, sous réserve, de l'Association Syndicale Autorisée des Propriétaires ruraux reçue le 28 septembre 2026,

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 :

- **Néant,**

Article 4

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, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026,**
- **Zones U3c et A**

Article 5

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

- **Néant,**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- **PM1 : Risque de retrait et de gonflement des argiles,**
- **Aléa feu de végétation,**
- **O.L.D : Obligation Légale de Débroussaillage,**

Article 6

Droit de préemption affecté au dossier :

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (pour la zone U3c).

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	Oui*	Oui	SUEZ – CCCLA	-
Electricité	Oui*	-	ENEDIS	-
Assainissement	Oui*	Oui	SUEZ – CCCLA	-
Voirie	-	-	-	-
Défense incendie	-	-	-	-

*** Sous réserve d'une servitude de passage réseau sur la parcelle YR59**

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 : 2,5 %**
- ☒ **Redevance d'archéologie préventive : 0,69 €/m²**

- **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.**
- **Prescriptions émises par la Direction Départemental des Services d'Incendie et de Secours :**
« Conformément à l'article R423-50 du Code de l'urbanisme relatif à la consultation des services, et à l'arrêté préfectoral n° SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017 relatif au Règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie, il est rappelé que le projet, pour être réalisable, devra posséder les caractéristiques suivantes :

1° En matière d'accessibilité des engins de secours :

- *La voirie desservant le projet devra permettre l'accès aux véhicules de secours et répondre aux caractéristiques suivantes de la voie engins :*
 - *Avoir une largeur de 3 mètres (bandes réservées au stationnement exclues)*
 - *Avoir une force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons, (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres),*
 - *Avoir un rayon intérieur au minimum de 11 mètres,*
 - *Avoir une surlargeur $S=15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimé en mètres)*
 - *Avoir une hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50 mètres,*
 - *Avoir une pente inférieure à 15%,*

2° En matière de défense extérieure contre l'incendie :

Les règles définies dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) devront être respectées (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017). Vous avez la possibilité de consulter l'ensemble des données relatives à la DECI en vous rendant à l'adresse suivante : <https://hub.sdis11.fr>

3° En matière de prévention contre le risque incendie de forêt :

- *Respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral DDTM-SAFEB-UFCB-2025-044 du 04 avril 2025 relatif au débroussaillage*

Toutefois, dans le cadre d'un projet particulier, vous avez la possibilité de contacter le service prévision du SDIS à l'adresse suivante : prevention@sdis11.fr

Une analyse de risques vous sera apportée pour définir l'éventualité d'une étude de nos services ».

- **Prescriptions émises par SUEZ Eau France Occitanie et le service Eau et Assainissement de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois :**
« Eau potable : est raccordable au réseau, branchement à créer à la charge de demandeur. Assainissement : est raccordable au réseau d'eau usée, branchement à créer à la charge de demandeur + PFAC de 2000€ par 1 logement ».
- **Prescriptions émises par le Maire Adjoint :** *« Sous-réserves du respect des règles de sécurité de la compatibilité du chemin avec le projet ».*
- **Prescriptions émises par l'Association Syndicale Autorisée des Propriétaires ruraux :** *« sous-réserve de la compatibilité du chemin d'exploitation avec le projet. Aucuns travaux ne sera réalisé sur le chemin d'exploitation. Sous-réserve de la compatibilité du projet avec les dispositions de sécurité applicables ».*
- **Le projet devra faire l'objet d'une demande de déclaration préalable de division, en vue de créer le lot de terrain à bâtir.**

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 28 septembre 2026,

Le Maire Adjoint délégué,



François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

SCI MJA

Mme Estelle BORONA

Le : 28... septembre... 2026

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

28 SEP. 2026

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 m². Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m². 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 peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux, dans un délai de deux mois (article R. 421-1 du Code de la justice administrative), par courrier ou via l'application télé recours accessible sur : www.telerecours.fr Il peut également saisir d'un recours gracieux, dans un délai d'un mois, 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. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice de ce recours gracieux ne proroge pas le délai de recours contentieux (article L.600-12-2 du Code de l'urbanisme).

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).