REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

Dossier : **CU 11076 26 00192**

Date de dépôt : **20/08/2026**
Demandeur : **SCI BELLEVUE**
représentée par Madame VAN EIJK Nicoline, Maria
Pour : **Rénovation complète de 3 bâtiments existants pour un logement principal et annexes destinées à la location saisonnière avec création d'une piscine. Construction éventuelle de 2 bungalows.**
Adresse terrain : **Chemin du Carignan - 11400 CASTELNAUDARY**

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la commune
Opération non réalisable
2026-675-URBA

Le Maire,

VU la demande présentée le 20/08/2026 par SCI BELLEVUE représentée par Madame VAN EIJK Nicoline, Maria demeurant Chemin du Carignan 11400 CASTELNAUDARY, 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 YR80, YR88, YR51, YR81, YR89, YR90, YR83, YR112, YR115, YR98, YR82, YR99, YR113, YR114, YR118, YR100, YR110, YR119, YR111, YR116, YR117,
- situé Chemin du Carignan, 11400 CASTELNAUDARY

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation complète de 3 bâtiments existants pour un logement principal et annexes destinées à la location saisonnière avec création d'une piscine et la construction éventuelle de 2 bungalows.

VU le Code de l'urbanisme ;

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 Npp**), modifié le 15 avril 2019, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026,

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 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 22 septembre 2026,

Considérant que le projet consiste en la rénovation complète de 3 bâtiments existants pour un logement principal et annexes destinés à la location saisonnière avec création d'une piscine et la construction éventuelle de 2 bungalows.

Considérant que le projet se situe dans la zone Npp du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant l'article N-1 3) du règlement de la zone Npp du Plan Local d'Urbanisme disposant que « Dans

le secteur Npp, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées dans l'article N-2 ».

Considérant que la construction de nouveaux bâtiments ou d'annexes ne figure pas dans la liste exhaustive de l'article N-2 du règlement de la zone Npp du Plan Local d'Urbanisme.

Considérant que le projet consiste, en partie, en la construction d'une piscine et de deux bungalows.

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) :

- **Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018, modifié le 15 avril 2019, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026,**
- **Zone Npp,**

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

- **Zone de présomption de prescription archéologique n° 10,**

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

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

Article 4

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

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de la desserte
Eau potable	Oui	Oui	SUEZ - CCCLA	-
Electricité	Oui	-	ENEDIS	-
Assainissement	Oui	Oui	SUEZ – CCCLA	-
Voirie	Oui	-	-	-
Défense incendie	-	-	-	-

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

Castelnaudary, le 9 octobre 2026,

Certifiée exécutoire
Par réception de Préfecture
Le :
Et par publication
Le :
Et par notification
Le :

VILLE DE CASTELNAUDARY 11 (Aude)

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :
SCI BELLEVUE
Mme Nicoline VAN EIJK
Le : 14 octobre 2026
Signature de l'intéressé(e),
Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE
14 OCT. 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).