REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE CASTELNAUDARY

Dossier n° : CU 11076 26 00201
Date de dépôt : **08/09/2026**
Demandeur : **Monsieur Emmanuel MOREL**
Pour : **Création d'un lot de terrain à bâtir**
Adresse terrain : **16 Chemin Saint-Jean – 11400 CASTELNAUDARY**

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la Commune

Opération réalisable

2026-729-URBA

Le Maire,

VU la demande présentée le 08/09/2026 par Monsieur Emmanuel MOREL demeurant au 16 Chemin Saint-Jean 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 BC139
- situé 16 Chemin Saint-Jean - 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 (**Zone U3b**), modifié le 15 avril 2019, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026,

VU 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 émis le 19 juin 2024,

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

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 11 septembre 2026,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière, en date du 21 septembre 2026,

VU l'avis de VEOLIA, en date du 23 septembre 2026,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 28 septembre 2026,

VU l'avis tacite favorable d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 09 octobre 2026,

VU l'avis du Directeur des Services Techniques de la ville de Castelnaudary, en date du 03 novembre 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

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

- **Zone U3b**

Article 4

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**
- **Risque inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement - Aléa faible ruissellement**

Article 5

Droit de préemption affecté au dossier :

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

Article 6

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	/		**Enedis**	-
Assainissement	**OUI**	**OUI**	**SUEZ/CCCLA**	-
Voirie	**OUI***		-	-
Défense incendie				

Attention, l'accès proposé est impacté par la présence d'une conduite d'eau usée passant le long de la parcelle (cf. avis de SUEZ du 11/09/2026).

Les conditions d'accès seront à préciser lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme (ex : servitude grevant les parcelles BC 577 et 578).

Article 7

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 8

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.**
- **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 du demandeur. Assainissement : est raccordable au réseau d'eau usée, branchement à créer à la charge du demandeur + PFAC de 2000 € pour 1 logement.*

  Attention : une conduite d'eau usée passe le long de la parcelle ».

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

Castelnaudary, le 4 novembre 2026,

Le Maire Adjoint délégué,



François DEMANGEOT

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

Notification du présent arrêté à :
M. Emmanuel MOREL
Le : 6 novembre 2026
Signature de l'intéressé(e),
Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE
06 NOV. 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 (Greffe 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 a 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 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).