

**DESCRIPTION DE LA DEMANDE**

Demande déposée le 20/06/2024

Demandeur : Maître Jérôme MARFAING-DIDIER  
14 RUE ALEXANDRE FOURTANIER  
BP 7124  
31071 TOULOUSE

Dossier n°

CU 081 065 24 B4613

Réf. cadastre : AC0195

**CADRE 2 : LOCALISATION DU TERRAIN**

Adresse : 11 RUE MILHAU DUCOMMUN 81100 CASTRES

**CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain (article L410-1 a) du code de l'urbanisme).

**CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

Sans objet.

**CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES**

Accord du ministre ou de son délégué chargé des monuments historiques et des sites (et autres le cas échéant).

**CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

Le terrain est compris dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibérations du Conseil Municipal des 8 juillet 2008 et 15 décembre 2015 en application de l'article L 214-1 du code de l'urbanisme.

Les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux y sont subordonnées à déclaration préalable faite par le cédant à la commune de Castres (SANCTION : Nullité de la cession en cas d'absence de déclaration).

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé (articles L210-1, L211-1, L213-1, R211-1, R213-1, et suivants, du code de l'urbanisme) dont le bénéficiaire est la commune.

Avant toute mutation entrant dans le champ d'application des articles précités, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus (SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration).

**CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN (L.126-1)**

Périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques (articles 621-30 et suivants du code du patrimoine).

Servitude de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits.

Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.

Servitude aéronautique et de dégagement instituée pour la protection de la circulation aérienne (aérodromes civils et militaires).

Plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant le risque "inondation" sur le territoire communal de Castres approuvé par arrêté préfectoral du 21 juillet 2000 et révisé le 10 janvier 2018: zone violette.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant le risque "mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles" approuvé par arrêté préfectoral du 13 janvier 2009.

#### **CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castres approuvé le 17 janvier 2012, mis en compatibilité par Déclaration d'Utilité Publique (décret n° 2018-638 du 19 juillet 2018), mis en compatibilité par déclaration de projet le 19 février 2019, révisé le 7 mars 2017, modifié les 7 février 2012, 11 décembre 2012, 4 février 2014, 25 juin 2019 et 22 décembre 2020, mis en révision le 7 février 2012 et mis à jour les 6 mars 2012, 3 janvier 2013, 28 novembre 2013, 3 juillet 2014, 14 août 2014, 25 septembre 2014, 28 décembre 2015, 20 octobre 2016, 9 décembre 2016, 16 janvier 2018, 6 avril 2018, 23 août 2018, 15 novembre 2018, 16 mai 2019, 12 août 2019, 16 février 2021, 13 juillet 2021, 25 mars 2022, 19 mai 2022, 3 octobre 2022 et le 5 janvier 2023,

Le terrain n'est pas situé dans un lotissement.

Zonage PLU : **UA**

#### **CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Sans objet.

#### **CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE**

Sans objet.

#### **CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Sans objet.

#### **CADRE 12 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN**

Inapplication des articles 1529 et 1605 nonies du code général des impôts :

Le terrain de la demande n'est pas concerné par l'application des articles 1529 et 1605 nonies du code général des impôts.

Liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :

Les contributions suivantes sont assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement instituée par le Conseil général du Tarn le 30 juin 2011 au taux de 1,8 % pour la part départementale et par le Conseil municipal de Castres le 27 septembre 2011 au taux de 2,5 % pour la part communale.

- Redevance d'archéologie préventive (RAP) - Articles L.524-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Participations exigibles :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme).

- Projet urbain partenarial (article L332-11-3 du code de l'urbanisme).

Participation préalablement instaurée par délibération dont le fait générateur est le raccordement au réseau :  
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 n°2012-354 du 14 mars 2012) instaurée par délibération du conseil d'administration de la Régie de l'eau et de l'assainissement de la Ville de Castres en date du 20 juin 2012 modifiée le 1er décembre 2015 et modifiée par délibération n°2020/154 du conseil de la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet en date du 16 novembre 2020.

Le terrain n'a pas été rendu constructible depuis le 13 janvier 2010.

### **CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### Site archéologique :

Arrêté n° Z/2004/01 déterminant les zones géographiques et fixant les seuils prévus par les articles 1er et 53-VIII du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive dans la Commune de CASTRES (Département du TARN).

Le terrain de la demande se situe dans un périmètre archéologique sensible délimité par un arrêté du préfet de région en date du 9 mars 2004.

En conséquence, une demande d'autorisation de construire serait soumise à l'avis préalable de cette autorité qui pourrait prescrire un diagnostic et/ou fouilles si le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret 2004-490 du 3 juin 2004.

#### Règlement local de publicité :

Un règlement local de la publicité enseignes et pré enseignes a été approuvé par délibération du Conseil municipal de Castres le 28 juin 2011 et mis en application par arrêté du maire en date du 4 juillet 2011.

#### Assainissement :

Pour toute question relative à l'assainissement sur le territoire de la commune de Castres, il convient de se rapprocher des services de Eaux de Castres Burlats (3 allée Alphonse Juin 81100 Castres - tél : 05.63.51.90.90).

#### Lutte contre les termites :

Une zone de surveillance et de lutte contre les termites a été créée sur l'ensemble du territoire du département du Tarn par arrêté préfectoral du 29.10.2002.

#### Exposition au plomb :

L'ensemble du département du Tarn a été classé zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 12.09.2002.

#### Prise en compte de la sismicité en application du code de l'environnement :

La commune de Castres est située dans une zone de sismicité 1 : très faible.

Le bien n'est pas frappé d'alignement.

#### Plan de prévention des risques inondation :

Le terrain ou le bâtiment existant est concerné par le Plan prévention des risques naturels prévisibles concernant le risque inondations sur le territoire de la commune de Castres approuvé par arrêté préfectoral du 21 juillet 2000 et révisé le 10 janvier 2018.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'application des dispositions du sol applicables en zone violette à l'article II.3 et suivants du règlement du P.P.R.

#### Risque lié à la présence potentielle de gaz Radon :

La commune est répertoriée commune située dans la "zone 3", zone à potentiel radon significatif.

Vous pouvez consulter les sites des organismes suivants :

DREAL OCCITANIE / <http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr>

Institut de Radioprotection et de Sureté Nucléaire (IRSN) : <http://www.irsn.fr>

**CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

Sans objet.

CASTRES, le 27 juin 2024



POUR LE MAIRE,  
L'ADJOINTE DÉLÉGUÉE,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "ND", is written over the printed name.

Nathalie DE SAN NICOLAS

## INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

**Effets du certificat d'urbanisme** : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou du nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

**Droit des tiers** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...*), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**Durée de validité** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois à compter de sa délivrance expresse ou à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès (article R 410-18 du code de l'urbanisme). Il 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 applicable au terrain n'ont pas changé (article R 410-17 du code de l'urbanisme).

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la Mairie.

La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale. (article R410-17-1 du code de l'urbanisme)

**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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

**Renseignements :**

**POUR TOUTE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES, S'ADRESSER au service de l'urbanisme.**

**3 allées Alphonse Juin, B.P. 10406, 81108 CASTRES cedex, tél. : 05.63.71.57.41. e-mail: [urbanisme@ville-castres.fr](mailto:urbanisme@ville-castres.fr).**