

Demande déposée le 14 août 2024 - Complétée le : 17 septembre 2024 et le 30 septembre 2024		N° PC 11076 24 00034
Par :	SCI GE INVEST 4	Surface de plancher : 1399 m ²
Domiciliée :	505 Rue Morhange 31450 DEYME	
Représentée par :	Monsieur Abraham REMMACHE	Destination : Construction d'un entrepôt avec zone de stockage et atelier, et de bureaux avec toiture photovoltaïque et construction d'une ombrière photovoltaïque
Pour :	Nouvelle construction	
Sur un terrain sis :	Parc d'activités Nicolas Appert (lot A14) 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	ZH 33	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 14 août 2024,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU les pièces complémentaires reçues le 17 septembre 2024 et le 30 septembre 2024,

VU les pièces modificatives en date du 21 octobre 2024 et du 27 novembre 2024,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018, modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023, (Zone AUx2),

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 l'arrêté préfectoral n°2007-11-3733 en date du 4 janvier 2008 portant approbation de la création de la ZAC « Nicolas APPERT »

VU l'arrêté préfectoral n° 2009-11-1670 en date du 6 juillet 2009 portant approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC « Nicolas APPERT »,

VU l'arrêté préfectoral DDTM-SLAMT-2024-048 portant approbation du Cahier des Charges de Cession du lot A14 en date du 26 septembre 2024,

VU le Porter à connaissance émis le 19 juin 2024 relatif à la révision du PPRI du Fresquel,

VU la carte d'aléas inondation publiée le 3 juillet 2024,

VU le formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande en date du 15 août 2024,

VU l'avis de l'Architecte en Chef de la ZAC « Nicolas APPERT » sur le dossier de permis de construire susvisé en date du 19 juillet 2024,

VU l'avis favorable de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 26 septembre 2024,

VU l'avis favorable du Maire Adjoint délégué en date du 27 septembre 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 18 septembre 2024,

VU l'avis de la DRAC Occitanie, Service Régional de l'Archéologie, en date du 23 septembre 2024,

VU l'avis de Réseau de transport d'électricité (Rte), en date du 24 septembre 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 24 septembre 2024,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière, en date du 01^{er} octobre 2024 (**Annexe 1**),

VU l'avis favorable, sous réserve, de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Aude en date du 22 novembre 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 25 novembre 2024,

Considérant :

- Que le projet tel que présenté consiste en la construction d'un entrepôt avec zone de stockage et atelier, et de bureaux avec toiture photovoltaïque et d'une ombrière photovoltaïque,
- Qu'aux termes de l'article R.423-50 du Code de l'urbanisme « *l'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur* »,
- Les avis des services susvisés,
- L'avis favorable avec prescriptions de la DDTM - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière, susvisé,
- Les pièces modifiées en date du 21 octobre 2024,

..... ARRÊTE

Article 1: Le permis de construire est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande et avec les surfaces susvisées.

Article 2: La présente autorisation est accordée sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- **Prescriptions de SUEZ Eau Occitanie et CCCLA - Service Eau et assainissement :**

Eau potable :

- Est raccordable au réseau d'eau potable
- Branchement à créer à la charge du demandeur

Assainissement :

- Est raccordable au réseau d'eau usée
- Branchement à créer à la charge du demandeur

- **Prescriptions d ENEDIS:**

« Le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement. Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas de la non-obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires, de la non-obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives, d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande, d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation.) ».

- **Recommandations du SDIS de l'Aude :**

« 1 – Fournir au service DECI du SDIS les résultats de débit et pression des deux hydrants à proximité ».

NB : La Direction générale des Finances publiques (DGFIP) dans le Département est, depuis le 1^{er} septembre 2022, seule compétente pour établir et liquider la Taxe d'Aménagement Communale et Départementale (articles L 331-9 et R 331-9 du Code de l'Urbanisme). Pour tous renseignements sur les modalités d'établissement ou de liquidation de cette taxe, s'adresser à : Direction Départementale des Finances Publiques de l'Aude - Cité Administrative – Place Gaston Jourdanne - CS 90001 - 11807 Carcassonne Cedex.

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

Castelnaudary, le 4 décembre 2024



Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. Abraham REMMACHE

SCI GE INVEST 4

Le : *9 décembre 2024*

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

09 DEC. 2024

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales. Le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

LE (OU LES) DEMANDEUR (S) PEUT (VENT) CONTESTER LA LEGALITE DE LA DECISION 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. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux par courrier ou via l'application télé recours accessible sur : www.telerecours.fr. 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).

DUREE DE VALIDITE DU PERMIS :

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme modifié par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s) ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même, si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 modifié par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

LE (OU LES) BENEFICIAIRE(S) DU PERMIS/DE LA DECLARATION PREALABLE PEUT COMMENCER LES TRAVAUX APRES AVOIR :

- Adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A. 424-19, est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

ATTENTION : L'AUTORISATION N'EST DEFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

DROIT DES TIERS : L'autorisation a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

LES OBLIGATIONS DU (OU DES) BENEFICIAIRE(S) DE L'AUTORISATION : Il doit souscrire une assurance dommages-ouvrages dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du Code des assurances.

Il doit également adresser au Maire, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou contre décharge. Le modèle de CERFA n° 13408 est disponible en mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <https://www.service-public.fr>



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer**

Carcassonne, le 1^{er} octobre 2024

SRISC/UPRNT
Affaire suivie par : Jean-Bernard Montagné
Tél : 04 68 10 31 90
jean-bernard.montagne@aude.gouv.fr

le Directeur Départemental des
Territoires et de la Mer

à

Communauté de Communes
Castelnaudary Lauragais Audois
Service Pôle ADS
280, avenue Gérard Rouvière
CS 20013
11491 CASTELNAUDARY CEDEX

Réf : 24.791

SYNTHESE DES DONNEES

Commune : CASTELNAUDARY

Demande de :

- Certificat d'urbanisme
- Permis de construire/lotir
- Déclaration préalable
- Autre opération

N° de dossier : 011 076 24 00034

Pétitionnaire : SCI GE INVEST 4 – Abraham REMMACHE

Type d'opération : Construction d'un entrepôt avec zone de stockage, atelier et bureaux. Construction d'une ombrière de parking.

Parcelle cadastrée : Section : ZH Numéro : 33

Cours d'eau concerné : ruissellement

Aléa établi à partir:

- D'une lecture directe (PPR, Repères de crue)
- D'une étude hydraulique (Bureau d'étude)
- D'une lecture de l'hydromorphologie, enquête de terrain
- D'une simulation hydraulique (logiciel filaire, régime uniforme)

Données topographiques du projet :

- fournies par le pétitionnaire
- à partir de la photogrammétrie disponible
- à partir des données IGN

Situation du projet:

- hors zone inondable connue ou recensée à ce jour
- en zone inondable
 - aléa fort
 - aléa modéré
 - aléa indifférencié
 - aléa hydrogéomorphologique
- derrière la digue

DONNEES HYDRAULIQUES DU PROJET

- Niveau du terrain naturel : m NGF
- Niveau de la crue de référence : m NGF
- Hauteur de submersion : m

AVIS HYDRAULIQUE**En vertu :**

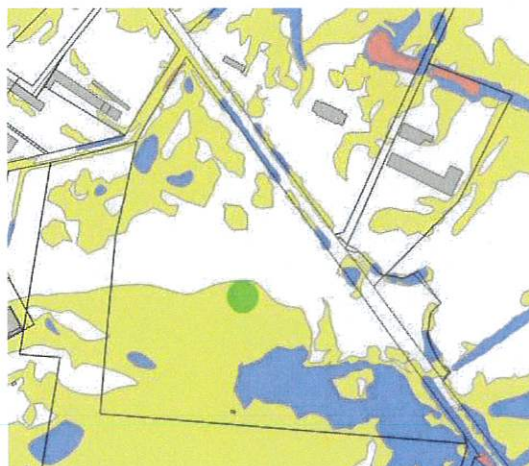
- du R111-2 du code de l'urbanisme
- du PPRI appliqué par anticipation en date du :
- du PPRI approuvé par arrêté en date du : **21 août 2012**
- du PSS
- du R111-3

AVIS :

Le PPRI du Fresquel est en cours de révision.

Un Porter à Connaissance a été émis aux maires le 19 juin 2024 afin de diffuser la nouvelle carte d'aléa à prendre en compte ainsi que les prescriptions à appliquer.

Suivant cette cartographie, l'emprise du projet est impactée sur sa majeure partie par un aléa faible ruissellement (zone jaune).



ANNEXE 1

En zone de ruissellement les planchers constitutifs de surface de plancher de la construction doivent se caler au moins + 0,20 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment.

Les locaux annexes ou techniques ou plancher non constitutif de surface de plancher de la construction doivent également se caler à +0,20m du terrain naturel.

Suivant le plan PC3 joint au dossier le plancher des habitations se cale au niveau terrain naturel. Un avis favorable pourra être donné sous réserve de surélever le plancher de 0,20 m afin de respecter la prescription susvisée.

LE PROJET TEL QU'IL EST PRÉSENTÉ REÇOIT L'AVIS SUIVANT:

Défavorable

Favorable

Avec prescriptions

Sans prescription

La Responsable de l'Unité Prévention des Risques
Naturels et Technologiques,


Marjorie RABASSE