

**COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY**

**PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE  
2024 R 0707**

Demande déposée le 08 août 2024 - Complétée le : 13 septembre 2024		N° PC 11076 24 00032
Par :	<b>ALOGEA</b>	Surface de plancher : 1 050,00 m <sup>2</sup>
Demeurant à :	<b>6 Rue Barbès 11000 CARCASSONNE</b>	
Représenté par :	<b>Monsieur David SPANGHERO</b>	<b>Destination : Réalisation d'un immeuble composé de 16 logements locatifs et leurs annexes (terrasses, balcons, garages)</b>
Pour :	<b>Nouvelle construction</b>	
Sur un terrain sis à :	<b>29 Rue de l'Hôpital 11400 CASTELNAUDARY</b>	
Références cadastrales :	<b>AH 636, AH 634, AH 635, AH 637, AH 640, AH 639, AH 1151, AH 1150, AH 643, AH 644, AH 642</b>	

**Le Maire,**

- VU la demande de permis de construire susvisée,  
VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 08/08/2024,  
VU le Code de l'Urbanisme,  
VU le Code du Patrimoine,  
VU l'arrêté du 7 décembre 2022 portant modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Castelnaudary,  
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 U1**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,  
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 le formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande en date du 31 juillet 2024,  
VU les pièces modificatives reçues le 13 septembre 2024,  
VU l'avis favorable de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 10 septembre 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 13 septembre 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, du Maire en date du 17 septembre 2024,  
VU l'arrêté n° 76-2024-0975 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif de M. le Préfet de la Région Occitanie, Service Régional de l'Archéologie en date du 18 septembre 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserve, de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Aude en date du 20 septembre 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 20 septembre 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 24 septembre 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 08 novembre 2024,

### **Considérant :**

- Le projet tel que présenté consistant en réalisation d'un immeuble composé de 16 logements locatifs et leurs annexes (terrasses, balcons, garages),
- L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable,
- L'article R.425-2 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable, le permis de construire le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du Code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L.632-2-1 du Code du patrimoine* »,
- Ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquables ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations,
- 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,

..... ARRETE ...

**Article 1** : Le permis de construire est ACCORDE 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 :

- **Observations émises par ENEDIS Accueil Urbanisme :**  
« *Le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement avec extension de réseau. 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 en objet ;*
  - *d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...)* ».
- **Recommandations émises par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours :**  
« *1/Réaliser les constructions et les aménagements intérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation.  
2/ Installer un triangle DFCI mâle du 11 mm de côté pour portails et portillons d'accès à la résidence ou au bâtiment* ».
- **Observation de SUEZ Eau France Occitanie et du service Eau et Assainissement de la Communauté de Commune de Castelnaudary Lauragaise 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 2 000 euros pour 1 logement* ».
- **Prescriptions et recommandations ou observations émises par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :**  
« *(1) Les châssis de toit seront de type patrimoine de proportions verticales, de couleur sombre, avec un meneau métallique central, afin de s'assimiler à d'anciennes tabatières. Ils seront de dimensions maximales 0,78m x 0.90 m, axés sur les baies ou les trumeaux du niveau inférieur et encastrés dans le plan de couverture, sans costière apparente ni volet roulant extérieur.*  
  
*(1) Afin de garantir une intégration optimale du projet dans la rue de l'Hôpital, il convient de mettre en œuvre un camaïeu de deux enduits pour distinguer la partie contemporaine de la partie plus traditionnelle et de marquer un joint creux entre les deux volumes, notamment au niveau du pignon côté venelle, comme demandé par l'architecte des Bâtiments de France en réunion.*

(2) L'architecte des Bâtiments de France, ou son représentant, sera associé à la validation d'échantillons significatifs d'enduit et de matériaux, y compris menuiseries, lors de l'une de ses permanences mensuelles en mairie de Castelnaudary avant le début de leur mise en œuvre ».

- **Observation de Monsieur le Maire** : « un arrêté d'alignement en cours d'élaboration par le géomètre en accord entre la société ALOGEA et la commune de Castelnaudary ».

**NB** : La Direction générale des Finances publiques (DGFIP) dans le Département est, depuis le 1<sup>er</sup> 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 9 décembre 2024,

Le Maire Adjoint délégué,



François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :  
M. David SPANGHERO - ALOGEA  
Le : 13 décembre 2024  
Signature de l'intéressé(e),  
**Saisine par Voie Electronique**

**AFFICHAGE LE**

**13 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](http://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>