

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
2025 R 0724**

Demande déposée le 29 juillet 2025 - Complétée le 28 août 2025		N° PC 11076 25 00023
Par :	Monsieur Catalin HUBINCU	Surface de plancher : 204 m²
Demeurant :	14 Rue Du 11 Novembre 1918 11400 CASTELNAUDARY	
Pour :	Nouvelle construction	Destination : Construction d'une maison individuelle avec panneaux photovoltaïques en toiture et d'une piscine
Sur un terrain sis à :	Chemin Du Carignan 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	YR 207	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 31/07/2025,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux,

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 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 Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023 (**Zone U3c**),

VU la déclaration préalable de division délivrée le 21 février 2023,

VU le formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation environnementale au dépôt de la demande en date du 23 juillet 2025,

VU les pièces complémentaires reçues le 28 août 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 31 juillet 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 22 août 2025,

VU l'avis favorable, sous réserve, de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 01^{er} octobre 2025 (**Annexe 1**),

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 28 octobre 2025,

Considérant :

- Que le projet, tel que présenté, consiste en la construction d'une maison d'habitation avec panneaux photovoltaïques en toiture et d'une piscine,
- 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 :

- **Prescriptions d'ENEDIS**: *Le raccordement de ce projet au réseau 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.) ».*
- **Prescriptions de SUEZ Eau France Occitanie et du Service Intercommunal Eau et Assainissement de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois** :
« Eau potable : est raccordable au réseau d'eau potable - Branchement à créer à la charge du demandeur.
Eau assainissement : est raccordable au réseau d'eau usée - Branchement à créer à la charge du demandeur + PFAC de 2000 euros pour 1 logement ».

Article 3: Au commencement et à l'issue des travaux, la Déclaration d'Ouverture de Chantier et la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux seront déposées en Mairie ou par voie dématérialisée.

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 28 octobre 2025,

Le Maire Adjoint délégué,



François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. Catalin HUBINCU

Le : 28 octobre 2025

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

28 OCT. 2025

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 tél-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>



Avis du Maire

Commune de Castelnaudary

Direction Urbanisme

PC	011	076	25	0	0023	
CU-DP-PC-PA-PD	Département	Commune	Année	N° de dossier		

Cet avis doit être transmis au service instructeur au plus tard dans le mois suivant la réception en Mairie de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme opérationnel (CUB), dans les 15 jours pour une déclaration préalable.

Concernant	☒ Une demande de permis (art. R 421-28 du code de l'urbanisme)		☐ Une demande de lotissement (art. R 315-25-2 du code de l'urbanisme)	☐ Autre :	Déposée en Mairie le : 29/07/2025
PAR	NOM ET PRENOMS : Monsieur Catalin HUBINCU				
HABITANT A	ADRESSE DU DEMANDEUR (NUMERO, VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE) 14 rue du 11 Novembre – 11400 CASTELNAUDARY				
POUR UN PROJET SITUÉ A	ADRESSE DU TERRAIN (NUMERO, VOIE, LIEU-DIT, CODE POSTAL, COMMUNE) : Construction d'une maison individuelle – Chemin du Carignan – 11400 CASTELNAUDARY				
	REFERENCES CADASTRALES DU TERRAIN (SECTIONS ET N° DES PARCELLES) YR 207				
1. AVIS SUR LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT					
1.1 LE PROJET EST-IL SITUÉ	☒ DANS UN SECTEUR COUVERT PAR UN DOCUMENT D'URBANISME ? ☒ PLU ☐ Zone : U3c ☐ OAP : ☐ SPR ☐ PPRI ☐ Zone : ☐ RLP ☐ Zone :		☐ DANS UN ESPACE NON URBANISÉ ? ☐ Terrain agricole ☐ Espace boisé (forêt, landes, maquis, garrigue) ☐ Autre :		
	☐ DANS UNE PARTIE ACTUELLEMENT URBANISÉE ? ☐ Centre urbain ou milieu aggloméré : ☐ Autre		DISTANCE APPROXIMATIVE DE LA CONSTRUCTION LA PLUS PROCHE (en m)		
1.2	Existe-t-il un ou plusieurs bâtiments sur le terrain ? ☐ OUI : ☐ NON		Parmi ces bâtiments, y en a-t-il qui sont destinés à être démolis à l'occasion de la réalisation du projet ? ☐ OUI : ☐ NON		
1.3 OBSERVATION	INCIDENCE DU PROJET SUR LES MILIEUX AVOISINANTS (URBAINS OU NATURELS) ET EN PARTICULIER CONFORMITE AVEC LE PLU				
2. AVIS DIRECTEUR DES SERVICES TECHNIQUES ET DES CONCESSIONNAIRES SUR LES EQUIPEMENTS DESSERVANT LE TERRAIN					
2.1 VOIRIE / ESPACES PUBLICS	☒ LE TERRAIN EST DESSERVI PAR UNE VOIE ? ☐ Publique : ☒ Privée		☐ LE TERRAIN N'EST PAS DESSERVI PAR UNE VOIE		
	LARGEUR DE LA VOIE	NATURE DU REVÊTEMENT	☐ La commune réalisera la desserte nécessaire		AVANT LE
	APPRECIATION DE LA DESSERTE PAR RAPPORT AUX BESOINS ENGENDRES PAR LE PROJET ☒ Bonne ☐ Insuffisante ☐ Mauvaise		☐ La commune n'est pas en mesure de préciser dans quel délai la desserte sera assurée		
	Y a-t-il un plan d'alignement ? ☐ OUI : ☐ NON		☐ La commune n'a pas l'intention de réaliser la voie		
	Y A-T-IL DES PROBLEMES D'ACCES ? LESQUELS ?				
	AIRES DE STATIONNEMENT Observations : PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX Y A-T-IL LIEU DE PRESCRIRE : Le maintien des arbres existants ? ☐ OUI : ☐ NON La réalisation de plantations nouvelles ou d'aires de jeux et de loisirs ? ☐ OUI : ☐ NON Prescriptions :				
2.2 RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU	☒ AVIS SUEZ DU : 22/08/2025 ☒ annexe				
	☒ LE TERRAIN EST DESSERVI PAR UN RESEAU D'EAU ? ☒ Public : ☐ Privé		☐ LE TERRAIN N'EST PAS DESSERVI PAR UN RESEAU D'EAU		
	DIAMETRE DES CANALISATIONS		☐ La commune réalisera la desserte		AVANT LE
	ADAPTATION DU RESEAU PAR RAPPORT AUX BESOINS ENGENDRES PAR LE PROJET ☒ Bonne ☐ Insuffisante ☐ Mauvaise		☐ La commune fera réaliser la desserte par un concessionnaire		AVANT LE
	Y A-T-IL DES PROBLEMES PARTICULIERS ? LESQUELS ?		☐ La commune n'est pas en mesure de préciser dans quel délai la desserte sera assurée ☐ La commune ou le concessionnaire n'a pas l'intention de réaliser le réseau		

AVIS ENEDIS DU : 31/07/2025 ☒ annexe		ANNEXE 1	
2.3 RESEAU D'ELECTRICITE	☒ LE TERRAIN EST DESSERVI EN ELECTRICITE BASSE TENSION		☐ LE TERRAIN N'EST PAS DESSERVI EN ELECTRICITE BASSE TENSION
	LA DESSERTE EN ELECTRICITE EST-ELLE ☒ Bonne ☐ Insuffisante ☐ Mauvaise		☐ La commune fera réaliser la desserte en électricité basse tension
	Y A-T-IL DES PROBLEMES PARTICULIERS ? LESQUELS ? LES RESEAUX D'ELECTRICITE SITUES SUR LE TERRAIN DEVRONT-ILS ÊTRE AERIENS OU ENTERRES ?		☐ La commune n'est pas en mesure de préciser si la desserte sera assurée
2.4 RESEAU TELEPHONE		Les constructions peuvent-elles être desservies par le réseau du téléphone ? ☒ OUI : ☐ NON LES RESEAUX DU TELEPHONE SITUES SUR LE TERRAIN DEVRONT-ILS ÊTRE AERIENS OU ENTERRES ?	
☐ AVIS CCCLA Eau et Assainissement du : ☐ annexe			
2.5 RESEAU D'ASSAINISSEMENT	☒ LE TERRAIN EST DESSERVI PAR UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT ? ☐ Public : ☐ Privé		☐ LE TERRAIN N'EST PAS DESSERVI PAR UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT
	☒ Par un réseau séparatif ☐ Par un réseau unitaire		☐ La commune réalisera la desserte
	ADAPTATION DU RESEAU DES EAUX PLUVIALES PAR RAPPORT AU PROJET ☒ Bonne ☐ Insuffisante ☐ Mauvaise		☐ La commune fera réaliser la desserte par (1) :
	ADAPTATION DU RESEAU DES EAUX USEES PAR RAPPORT AU PROJET ☒ Bonne ☐ Insuffisante ☐ Mauvaise		☐ La commune n'est pas en mesure de préciser dans quel délai la desserte sera assurée
	Y A-T-IL DES PROBLEMES PARTICULIERS ? (RACCORDEMENT, EXTENSION) ? LESQUELS ?		☐ La commune n'a pas l'intention de desservir le terrain par un réseau public d'assainissement
	Existe-t-il une station d'épuration ? ☒ OUI : ☐ NON		AVIS SUR LES MODALITES D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL ENVISAGE PAR LE DEMANDEUR
2.6 RESEAU SECUR. INCENDIE		Les constructions peuvent-elles être desservies par un réseau assurant la lutte contre l'incendie ? Prescriptions : <i>Se rapprocher des Services Techniques pour modalités de mise en service.</i>	
2.7 EQUIPEMENTS COLLECTIFS	1. LA COMMUNE POURRA-T-ELLE ASSURER La scolarité des enfants ? ☐ OUI : ☐ NON Le ramassage scolaire ? ☐ OUI : ☐ NON		
	2. LA COMMUNE ASSURERA-T-ELLE LA COLLECTE DES ORDURES MENAGERES ? ☐ AVIS SMICTOM : ☐ annexe		
	3. Y A-T-IL DES PROBLEMES RELATIFS A D'AUTRES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ? LESQUELS ?		
Observations générales : <i>Avis favorable sous réserve de respect des contraintes du PLU notamment en matière de rejet des eaux pluviales</i>		Date : 04/10/25 Le Directeur des Services Techniques, Bertrand HILLAT	
3. PARTICIPATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE			
3.1 MONTANT DE LA PARTICIPATION PROPOSE :			
3.2 MODES DE PAIEMENTS POSSIBLES ☐ Contribution financière ☐ Apport de terrains ☐ Réalisation de travaux			
3.3 DELAI DE RECOUVREMENT PROPOSE :			
4. AVIS SUR LE PROJET DE CONSTRUCTION (LE CAS ECHEANT)			
4.1. ASPECTS EXTERIEURS	OBSERVATIONS DU MAIRE SUR L'ASPECT EXTERIEUR DU PROJET (TOITURES, FACADES, CLOTURES) :		
	Y A-T-IL LIEU D'IMPOSER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES ?		
5. AVIS DU MAIRE			
☐ FAVORABLE (NATURE ET MOTIFS DES PRESCRIPTIONS S'IL Y A LIEU)		Date : Le Maire Adjoint François DEMANGEOT	
☐ DEFAVORABLE (INDIQUER LES MOTIFS COMPTE TENU DES OBSERVATIONS TIREES DES RUBRIQUES 1.3 A 4.1)			