

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
2025 R 0750**

Demande déposée le 18 juillet 2025 et complétée le 17 septembre 2025		N° PC 11076 24 00025 M01
Par : Demeurant :	Monsieur Ali ABDELHAK 221 Allée Des Ormeaux 11400 CASTELNAUDARY	Surface de plancher : 133 m²
Pour : Sur un terrain sis :	Nouvelle construction Allée Des Ormeaux 11400 CASTELNAUDARY	<u>Destination</u> : Modification du projet de construction d'une maison d'habitation : ajout d'une annexe (garage) et augmentation de la surface de la maison
Références cadastrales :	BC 680	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,
VU la demande de permis de construire modificatif susvisée, affichée le 25/07/2025,
VU le Code de l'Urbanisme,
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 modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023 (Zone U3b),
VU le 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 la carte d'aléas inondation publiée le 28 juin 2024,
VU le Porter à connaissance émis le 19 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 la délibération du conseil municipal n° 2018-122 en date du 22 mai 2018 approuvant la création d'une voirie « lieu-dit Les Ormeaux » dans le cadre d'un projet urbain partenarial,
VU le projet urbain partenarial (PUP) – Convention Ville de Castelnaudary/SARL GS PROMOTION – Allée des Ormeaux en date du 6 juin 2018,
VU le permis d'aménager référencé PA n° 011 076 19 M0002 délivré le 20 juin 2019,
VU la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux du permis d'aménager susvisé en date du 15 novembre 2021,
VU le permis de construire initial PC 011 076 24 00025 en date du 17 octobre 2024,
VU les pièces complémentaires reçues le 17 septembre 2025,
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 20 août 2025 (**Annexe 1**),
VU l'avis tacite du Pôle Canal en date du 05 septembre 2025,

Considérant :

- Que le projet, tel que présenté, consiste à ajouter une annexe (garage) et à augmenter la surface de la maison d'habitation projetée,
- Les avis des services susvisés,

..... ARRETE

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

Article 2 : Le porteur de projet est tenu de prendre en compte et de respecter strictement les prescriptions émises ci-après :

- **Prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière :** « Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel.
La dalle du garage doit se caler à + 0.20m du terrain naturel ».
- Les prescriptions émises lors du permis de construire initial sont maintenues.

NB : Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le Département sont seuls compétents 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 Territoires et de la Mer de l'Aude – Fiscalité – Service Aménagement Territoire Est Maritime – Rue du Pont de l'Avenir – B.P 813 – 11108 NARBONNE**

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



Castelnaudary, le 13 novembre 2025,

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. Ali ABDELHAK

Le : 17 novembre 2025

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

17 NOV. 2025

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

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.

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.

Le (ou les) demandeur (s) peut (vent) contester la légalité de la décision 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. 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).

Durée de validité 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) bénéficiaire(s) du permis/de la déclaration préalable peut commencer les travaux après 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 définitive 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.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle 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) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ANNEXE

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

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

Carcassonne, le **20 AOUT 2025**

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 : 25.0739

SYNTHESE DES DONNEES

Commune : CASTELNAUDARY

Demande de :

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

N° de dossier : 011 076 24 00025M01

Pétitionnaire : Ali ABDELHAK

Type d'opération : Extension de l'habitation et ajout d'une annexe.

Parcelle cadastrée : Section : BC Numéro : 680

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 :**

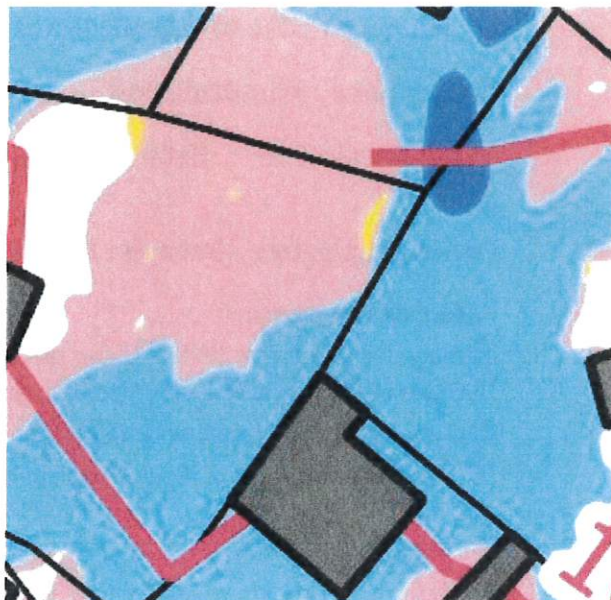
- ☒ du R111-2 du code de l'urbanisme
☐ du PPRI appliqué par anticipation en date du :
☒ du PPRI approuvé par arrêté en date du : **21 août 2012**
☐ du PSS
☐ du R111-3

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 la serre est implantée en zone d'aléa hydrogéomorphologique.



Dans cette zone, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport au terrain naturel.

La dalle du garage doit se caler à + 0,20 m du terrain naturel.

Avis favorable sous réserve de respecter les prescriptions de surélévation.

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

Service Risques Sécurité Routière et Construction
Le Chef d'Unité Prévention et Réduction des Risques Adjoint,

Grégory CONZALEZ

☐ Défavorable

☒ Favorable

☒ Avec prescriptions

☐ Sans prescription