

COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2023 R 0001

Demande déposée le 27 septembre 2022 Complétée le : 16 novembre 2022 et le 6 décembre 2022		N° PC 11076 22 00038	
Par :	SCI MAZERES	Surface de plancher créée : 184 m ²	
Domiciliée à :	8 Bis Route De Mazères 11400 VILLENEUVE-LA-COMPTAL		
Représentée par :	Monsieur Marco SCHUMMERT	Nb de logements :	2
Pour :	Nouvelle construction	Nb de bâtiments :	2
Sur un terrain sis à :	221 Allée Des Ormeaux Lotissement Les Ormeaux 1 - Lot C 11400 CASTELNAUDARY	Destination : construction de deux maisons individuelles	
Références cadastrales :	BC680		

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,
VU la demande de permis de construire susvisée affichée le 28 septembre 2022,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (zone U3b), modifié le 15 avril 2019,
VU le projet urbain partenarial (PUP) – convention Ville de Castelnaudary / SARL GS PROMOTION – Allée des Ormeaux en date du 6 juin 2018,
VU l'arrêté de permis d'aménager référencé PA 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 la surface de plancher attribuée au Lot C du lotissement susvisé (400m²),
VU le formulaire de prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 au dépôt de la demande de permis de construire en date du 5 septembre 2022,
VU les pièces complémentaires reçues le 16 novembre 2022 et le 6 décembre 2022,
VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du 30 septembre 2022,
VU l'avis favorable avec prescriptions de SUEZ Eau France Occitanie, en date 30 septembre 2022,
VU l'avis favorable avec prescriptions du service eau et assainissement de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, en date 10 octobre 2022,
VU l'avis du Maire Adjoint délégué à l'Aménagement du territoire en date du 21 octobre 2022,
VU l'avis favorable, sous réserve, de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 21 octobre 2022,
VU l'avis favorable avec recommandations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Aude - Pôle de Compétence du Canal du Midi en date du 30 novembre 2022,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la construction de 2 maisons individuelles ;
- Le terrain situé en zone U3b du Plan Local d'Urbanisme ;
- 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 favorables, avec ou sans prescription, des services consultés ;
-

..... ARRETE ...

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 émises par Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary :

« Conformément au PLU, favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. »

- Prescriptions émises par Suez Eau et le service eau et assainissement de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois:

« Eau potable :

- Est raccordable au réseau d'eau potable situé : (voir plan ci-joint).
- Branchement à créer à la charge du demandeur,

Eau assainissement :

- Est raccordable au réseau d'eau usée situé : (voir plan ci-joint).
- Branchement à créer à la charge du demandeur,
+ PFAC de 2000€ pour 1 logement »

- Prescriptions émises par ENEDIS :

« La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 2x12kVA monophasé. Si cette puissance retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement supérieure à celle indiquée ci-dessus, une éventuelle contribution financière pour des travaux de raccordement pourrait être à la charge de la CCU. »

- Recommandations émises par le Pôle Compétence Canal du Midi :

« Considérant la situation du projet par rapport au Canal du midi, les membres du Pole Canal considèrent que l'impact paysager faible à modéré pourrait être diminué par :

- La mise en œuvre d'une mitoyenneté, éventuellement par le biais de garages, pour essayer d'obtenir un meilleur agencement sur la parcelle et garder une homogénéité avec les bâtis urbains environnant,
- Les teintes des enduits qui ne seront pas trop claires, en privilégiant une teinte « terre ocrée »
- Des menuiseries évitant le blanc,
- L'installation de plantations adaptées et en nombre, plus particulièrement en soignant les clôtures pour se fondre dans la trame paysagère alentour. »

Article 3 : Les réserves et prescriptions émises lors de la délivrance du permis d'aménager PA 011 076 19 M0002 seront strictement suivies, notamment celles définies par la Direction Générale de l'Aviation Civile, Unité Domaine et Servitude dans son avis en date du 21 mars 2019.

Article 4 : La servitude réciproque aux lots B et C du présent lotissement sera maintenue pour garantir l'accès et le raccordement aux différents réseaux au lot C.

Article 5 : Les eaux pluviales seront recueillies par le fossé existant au Nord de la parcelle.

Certifiée exécutoire

Par réception de Préfecture

Le :

Et par publication

Le :

Et par notification

Le :

Castelnaudary, le 2 janvier 2023



Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M.S.C.I. Magaliès: Maria Schumacher

Le : 5. Janvier 2023

Signature de l'intéressé(e),

TRANSMISSION EN PREFECTURE LE

05 JAN. 2023

SERVICE URBANISME
LRAR N°

LC 169 108 3960 9

DOSSIER N° PC 11076 22 00038

AFFICHAGE LE

05 JAN. 2023

NB : La Direction générale des Finances publiques (DGFIP) dans le Département est, depuis le 1er 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.**

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. 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).

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.