

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE**

2023 R 0064

Demande déposée le 19 décembre 2022 - Complétée le : 14 février 2023		N° PA 11076 22 00009	
Par :	Monsieur Jean François MIGNARD	Surface de plancher maximale autorisée : 300 m²	
Demeurant à :	12 Impasse d'Occitanie 11400 CASTELNAUDARY		
Représenté par :			
Pour :	Lotissement		
Sur un terrain sis à :	Chemin de la Cruzolle, 11400 CASTELNAUDARY	Destination : détachement d'un lot à bâtir	
Références cadastrales :	AI 748, AI 747, AI 703		

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,
VU la demande de permis d'aménager susvisée affichée le 20 décembre 2023,
VU, le Code de l'Urbanisme,
VU le Code du Patrimoine,
VU la loi du 31 décembre 1913, modifiée sur les Monuments Historiques,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (zone U2), modifié le 15 avril 2019,
VU l'arrêté municipal n° 2011-R 425 établissant un périmètre de site patrimonial remarquable sur la Commune de Castelnaudary (zone ZPII),
VU l'ensemble du dossier joint à cette demande,
VU le programme des travaux (PA8) joint au dossier de permis d'aménager,
VU la pièce (PA 10), projet de règlement,
VU l'avis favorable, sous réserve, d'ENEDIS, Accueil Urbanisme en date du 23 décembre 2022,
VU l'avis favorable, sous réserve, de SUEZ France Occitanie en date du 23 décembre 2022,
VU l'avis favorable, sous réserve, de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, service intercommunal eau et assainissement en date du 28 décembre 2022,
VU l'accord de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, en date du 10 janvier 2023,
VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service Prévention des Risques inondation (SPRISR/UPRNT) en date du 30 janvier 2023,
VU l'avis favorable sous réserves de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 17 février 2023,
VU l'avis favorable, sous réserve, du Directeur des Services Techniques de la Ville de Castelnaudary en date du 20 février 2023,
VU l'avis favorable du Maire Adjoint délégué à l'Aménagement du Territoire en date du 20 février 2023,

Considérant :

- Le projet consistant en un détachement d'un lot à bâtir d'une superficie de 794 m² avec un accès direct sur le chemin de la Cruzolle,
- Les terrains concernés par ce projet sont situés dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable. Les articles L.632-1 et L 632-2 du code du patrimoine sont applicables ;
- Ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce Site Patrimonial Remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur. Il peut cependant y être remédié.
- L'accord assorti de prescriptions de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,
- L'accord avec ou sans réserve des services extérieurs concernés par le projet,

..... ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le permis d'aménager sera composé d'un lot d'une superficie de 794 m² destiné à la construction.

La surface de plancher maximale envisagée est de 300 m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux dispositions de la réglementation en vigueur au moment de la délivrance des autorisations de construire sous réserves de l'application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme et sous réserves de respecter les prescriptions suivantes.

Prescriptions de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :

« La nouvelle construction sera alignée avec la maison de la parcelle de droite (n° 704) y compris le faitage. »

Plan Local d'urbanisme :

« Zone U2 – Article U2-2 Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions : 11 – Dans le secteur concerné par le ruissellement urbain, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le premier niveau des constructions y compris le garage soit édifié au moins 0.60 m au-dessus de l'axe de la rue. »

Article 3

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande, et complétée comme suit :

Prescriptions de SUEZ France Occitanie et de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais

Audois, service intercommunal eau et assainissement :

« Eau potable :

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

Assainissement :

- Est raccordable au réseau d'eau usée situé.
- Branchement à créer à la charge du demandeur,
+ PFAC de 2 000 euros pour 1 logement »

Prescription de de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service Prévention des Risques inondation (SPRISR/UPRNT) :

« Le projet est situé en dehors de la zone inondable définie dans le PPRi approuvé sur la commune, il est par contre concerné par le risque inondation par remontée de nappe.

Les cartes et la réglementation sont consultables aux adresses intranet suivantes.

http://www.aude.gouv.fr/IMG/pdf/21_032_tim_pac_lettre-2.pdf

http://www.aude.gouv.fr/IMG/pdf/castelnaudary-nord-est_tim2020_zoom.pdf »

Article 4

Electricité Réseau Distribution France : En l'absence d'information sur la puissance de raccordement nécessaire pour le projet, la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 12 kVA monophasé.

Article 5

La vente ou la location des lots pourra être accordée selon le cas :

- Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme,
- Soit à compter du dépôt de la DAACT à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer les travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.442-13a,
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R.442-13b.

Article 6

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :

- Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis (article R.442-13 du code de l'urbanisme)
- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation. (Article R.442-13 du code de l'urbanisme)

Article 7

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager, et s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente, ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement.

Leur attention sera particulièrement attirée sur :

- Les dispositions du règlement du lotissement,

Conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu,

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

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



Castelnaudary, le 23 février 2023

Le Maire / Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :
Monsieur Jean François RIGNARD
Le : 1. Mars 2023....
Signature de l'intéressé(e),

TRANSMISSION EN PREFECTURE LE

01 MARS 2023

SERVICE URBANISME
LRAR N° LC 164 10839906

AFFICHAGE LE

01 MARS 2023

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 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 à la mairie, 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 deux 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.