

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

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

2023 - 0075

Demande déposée le 4 novembre 2022 - Complétée le : 22 décembre 2022		N° PA 11076 22 00007
Par :	SAS ESENCO PROMOTION	Surface du terrain : 3 105 m² Nbtre de lots : 4
Demeurant à :	18 Hameau de Cabezac 11120 BIZE-MINERVOIS	
Représenté par :	Monsieur Steeve RODENAS	<u>Destination</u> : Réalisation d'un lotissement de 4 lots
Pour :	Lotissement	
Sur un terrain sis à :	255 Chemin Du Quinquiris 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	ZB306	

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU la demande de permis d'aménager susvisée affichée le 7 novembre 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 l'ensemble des pièces composant le dossier de permis d'aménager, notamment :

- PA2 : La notice décrivant le projet
- PA4 : Plan de composition
- PA8.A : Programme des travaux
- PA9 : Hypothèse d'implantation
- PA 12 : L'engagement du Lotisseur à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots

VU les pièces complémentaires reçues le 22 décembre 2022,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS en date du 15 novembre 2022,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie, en date du 29 novembre 2022,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois – service Eau et Assainissement en date du 29 novembre 2022,

VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service Régional de l'Archéologie, prescrivant la mise en œuvre de mesures d'archéologie préventive, en date du 15 décembre 2022,

VU l'arrêté n° 76-2022-1250 du 15 décembre 2022 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique préventive de Monsieur le Préfet de la Région Occitanie, Service Régional de l'Archéologie,

VU l'avis favorable, sous réserves, du Directeur des Services Techniques de la ville de Castelnaudary, en date du 15 décembre 2022,

VU l'avis favorable du Maire Adjoint délégué, en charge de l'Aménagement du Territoire, en date du 19 décembre 2022,

VU le mail de la commune acceptant de prendre en charge les frais de renforcement du réseau électrique en date du 18 janvier 2023,

VU l'avis du SMICTOM Ouest Audois en date du 19 janvier 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Aude en date du 20 février 2023,

Considérant :

- Le projet consistant en la création de 4 lots maximum destinés à recevoir des habitations ;
- Qu'aux termes de l'article R423-50 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 réserves des services extérieurs consultés susvisés ;

..... ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le permis d'aménager sera composé de 4 lots maximum destinés à l'habitation et d'une voirie.

La surface de plancher maximale envisagée est de 1 200 m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. 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 :

- **Règlement de la zone U3b du Plan Local d'Urbanisme**
- **Règlement graphique du permis d'aménager (PA04)**

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 complété comme suit :

- **Prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service Régional de l'Archéologie :**
« L'exécution des mesures d'archéologie préventive prescrites est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux, conformément à l'article R.523-17 du Code du patrimoine ».
- **Prescriptions de Suez et du service eau et assainissement de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois :**

Réseau d'eau potable :

- *« Est raccordable au réseau d'eau potable »*
- *« Branchement à créer à la charge du demandeur ».*

Réseau d'assainissement :

- *« Absence de réseau eau usée,*
- *Assainissement autonome : se rapprocher du service SPANC ».*
- **Prescriptions d'ENEDIS :** *« L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 3x12 kW monophasé. Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, une contribution financière est due par la CCU à Enedis, hors exception. Cette opération nécessite une extension de réseau BT de 110 mètres à partir du réseau BT du poste « La Nouvelle Combe ».*

La contribution due par la CCU est d'un montant total HT de 17 274, 99 euros.

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

- 110 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération ;
- 0 mètre sur le terrain d'assiette de l'opération.

« Le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs ».

- **Les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude seront strictement suivies.**
- **Observations du Directeur des Services Techniques de la ville de Castelnaudary :** *« Les rejets d'eaux pluviales seront gérés à la parcelle ».*

Article 4

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 5

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 6

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 Plan Local d'Urbanisme.

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 :

Castelnaudary, le 8 mars 2023



Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

Monsieur Steve RODENAS ESENCO PROMOTION

Le : 10 mars 2023

Signature de l'intéressé(e),

LRAR 2C 167 0938217 0

TRANSMISSION

10 MARS 2023

SERVICE URBANISME
LRAR N° 2C 167 108 40339

AFFICHAGE LE

10 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.