

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

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

2023 R 0077

| | | |
|--|---|---|
| Demande déposée le 13 février 2023 Complétée le : | | N° PA 11076 23 00001 |
| Par : | SARL PROMOSUD 11 | Surface du terrain : 1 102 m² |
| Demeurant à : | 9 Cours de la République 11400 CASTELNAUDARY | |
| Représenté par : | Monsieur Eric THOMAS | Nbre de lots : 1 |
| Pour : | Lotissement | |
| Sur un terrain sis à : | Chemin Du Carignan 11400 CASTELNAUDARY | <u>Destination</u> : Détachement d'un lot de terrain à bâtir |
| Références cadastrales : | YR 189 p, YR 199 p, YR 196 | |

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU la demande de permis d'aménager susvisée affichée le 14 février 2023,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code du Patrimoine,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**zone U3c**), 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 ZPIV – La colline de Montmer**),

VU l'arrêté préfectoral N°2017-06-13-01 en date du 4 juillet 2017 portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) de l'Aude,

VU l'ensemble du dossier joint à cette demande,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie, en date du 6 mars 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois – service Eau et Assainissement en date du 8 mars 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 9 mars 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS en date du 10 mars 2023,

Considérant :

- **Le projet consistant en le détachement d'un lot de terrain à bâtir,**
- **Aux termes de l'article R.425-2 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.632-1 du code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L.632-2-1 du code du patrimoine » ;**
- **L'avis favorable, avec prescriptions, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France susvisé ;**
- **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 différents services 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 d'1 lot maximum destiné à l'habitation.

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 U3c du Plan Local d'Urbanisme**

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 (1), recommandations ou observations éventuelles (2) de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :**

(1) « *Les aménagements des voies communes routière et douce seront traités par l'aménageur. La voie douce recevra un matériau perméable (l'imperméabilisation des sols devant être limitée au strict minimum) ».*

(1) *Les arbres existants devront être repérés sur les permis de construire. Les nouvelles plantations respecteront le cahier de gestion du site classé du Canal du Midi :*

STRATE ARBOREE : Pommier sauvage, Prunier domestique, Saule blanc, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Peuplier tremble.

STRATE ARBUSTIVE : Epine noire, Groseiller rouge, Genêt d'Espagne, Laurier noble, Nerprun alaterne, Arbousier, Aubépine, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Noisetier, Prunellier, Seringat commun, Sureau noir, Viorne lantane.

(1) *Les clôtures mitoyennes seront réalisées avec un grillage simple torsion, sans socle maçonné. Exclure tout panneau rigide et grillage gainé ».*

- **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 :

- « *Est raccordable au réseau d'eau usée*
- *Branchement à créer à la charge du demandeur*
- *+ PFAC de 2 000 euros pour 1 logement ».*
- **Prescriptions d'ENEDIS :** « *La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, lors de sa délivrance, est de 12 kVA monophasé. Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, aucune contribution financière n'est due par la CCU à Enedis ».*
- **Défense incendie :** Toute demande de permis de construire devra prendre en compte la réalisation d'un moyen de défense contre l'incendie.

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 R.461-10 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 du permis de construire des bâtiments à édifier sur le lot pourra être accordée selon le cas :

- Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement.
- 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.

Castelnaudary, le 14 mars 2023

Le Maire Adjoint délégué,



François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. THOMAS... SARL... PROPOSEU 11

Le : ...15... mars... 2023..

Signature de l'intéressé(e),

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

TRANSMISSION EN PREFECTURE LE

15 MARS 2023

SERVICE URBANISME
LRAR N° 2C 167 093 8213 2

AFFICHAGE LE

15 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.