

**ARRÊTE DE RETRAIT D'UN REFUS TACITE  
DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

**COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY**

**ET  
ARRETE DE REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRE PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**2024 R 0077**

<b>Demande déposée le 21/03/2023 - Complétée le</b>		<b>N° PC 11076 23 00008</b>
<b>Par :</b>	<b>SCI EDEN PARADIS</b>	<b>Surface de plancher : 114,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Demeurant à :</b>	<b>Route de Carcassonne - Les Rosiers 11400 CASTELNAUDARY</b>	
<b>Représentée par :</b>	<b>Monsieur BAUER Charles</b>	<b><u>Destination</u> : Construction d'une maison individuelle, d'un chenil et d'un local technique</b>
<b>Sur un terrain sis à :</b>	<b>Route de Carcassonne - Les Rosiers 11400 CASTELNAUDARY</b>	
<b>Références cadastrales :</b>	<b>YX 11</b>	

**Le Maire,**

VU le permis de construire susvisé,

VU le permis de construire susvisé, affiché le 22 mars 2023,

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 l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zone A**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

VU les pièces complémentaires reçues le 5 juillet 2023, suite à la demande du Service Economie Agricole de la Direction Départementale des Territoire et de la Mer de l'Aude lors de la consultation,

VU l'avis d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 13 avril 2023,

VU l'avis sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 14 avril 2023,

VU l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 9 mai 2023,

VU l'avis avec réserves de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 12 juillet 2023,

VU l'avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – SUEDT/Unité du Droit des sols en date du 13 juillet 2023,

VU l'avis défavorable de la Direction des Routes et Mobilités de l'Aude en date du 10 août 2023,

VU l'avis défavorable du Maire Adjoint en date du 11 août 2023,

VU la décision Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires favorable avec prescriptions en date du 24 janvier 2024,

**CONSIDERANT** qu'aux termes de l'article R.424-2 a) disposant que « *le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou en instance de classement ou des réserves naturelles* »,

**CONSIDERANT** qu'aucune décision n'a été délivrée au pétitionnaire dans le délai d'instruction de 8 mois, soit avant le 21 novembre 2023,

**CONSIDERANT** que le permis de construire susvisé fait donc l'objet d'un refus tacite,

**CONSIDERANT** que l'avis du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, a été réceptionné après le délai de 8 mois,

**CONSIDERANT** qu'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* »,

**CONSIDERANT** l'article A-2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions du plan local d'urbanisme : « 1 – Les constructions à usage d'habitation ou installations nouvelles sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitant en activité. Elles doivent être justifiées par un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole »,

**CONSIDERANT** l'avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – SUEDT/Unité du Droit des sols au motifs que « le projet est situé en zone agricole du PLU, sur la parcelle YX 0011, en site classé paysage canal du Midi. Dans cette zone, sont autorisées les constructions à usage d'habitation ou installations nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitant en activité. Elles doivent être justifiées par un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole. Le lien de nécessité agricole fonctionnelle et géographique n'est pas justifié dans la mesure où il n'y a pas d'activité d'élevage »,

**CONSIDERANT** l'avis défavorable de la Direction des Routes et Mobilités de l'Aude aux motifs que « Cette demande concerne la construction d'une habitation, d'un chenil et d'un local technique sur la parcelle cadastrée YX 11, située hors agglomération, sur le territoire de la commune de CASTELNAUDARY. Mes services ont constaté que les travaux de construction ont débuté, de ce fait la présente demande de permis de construire consiste en une demande de régularisation.

La desserte du projet est prévue par un accès existant mais non couvert par une permission d'accès délivrée par mes services, donnant sur la RD 6113.

J'ai le regret de porter à votre connaissance que j'émet un **avis défavorable** à cette demande, l'accès existant présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant cet accès. Cet avis est motivé par les éléments suivants :

- la visibilité est insuffisante vers la gauche de l'accès avec une distance de 110 mètres. Une distance de visibilité minimale de 133 mètres est nécessaire au vu de la limitation de vitesse de 80 Km/h sur ce tronçon, d'autant plus que la RD 6113, Route à Grande Circulation, supporte un trafic très important de véhicules ;

- la visibilité au débouché de l'accès est également réduite de par la présence de deux platanes. Or, ces arbres d'alignement ne seront pas abattus au titre des dispositions législatives actuelles du code de l'environnement ».

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu, au vu des différents avis susvisés, de refuser le permis de construire, et donc de retirer le refus tacite,

..... ARRETE .....

**Article 1** : Le refus tacite du permis de construire susvisé déposé par la SCI EDEN PARADIS représentée par Monsieur Charles BAUER pour la construction d'une maison individuelle, d'un chenil et d'un local technique est **RETIRE**.

**Article 2** : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande et avec la surface susvisée.

Castelnaudary, le 6 février 2024,

Certifiée exécutoire  
Par réception de Préfecture

Le :  
Et par publication

Le :  
Et par notification

Le :



Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. Charles BAUER - SCI EDEN PARADIS.

Le : 8 février 2024.

Signature de l'intéressé(e),

SVE

AFFICHAGE LE

08 FEV. 2024

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 télérecours accessible sur : [www.telerecours.fr](http://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).