

**COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY**

**ACCORD DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE A  
UNE DECLARATION PREALABLE**

**2024 R 0113**

|                                                                            |                                                                 |                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Demande déposée le 16 janvier 2024 - Complétée le : 08 février 2024</b> |                                                                 | <b>N°DP 11076 24 00010</b>                                          |
| Par :                                                                      | <b>SBG PROMOTIONS</b>                                           | <b>Surface de plancher : 0 m²</b>                                   |
| Demeurant à :                                                              | <b>1 Place Saint Louis<br/>11400 CASTELNAUDARY</b>              |                                                                     |
| Représenté par :                                                           | <b>Monsieur Guy SPANGHERO</b>                                   | <b><u>Destination</u> : Création d'un<br/>lotissement de 6 lots</b> |
| Pour :                                                                     | <b>Lotissement</b>                                              |                                                                     |
| Sur un terrain sis à :                                                     | <b>Chemin des Charmilles<br/>11400 CASTELNAUDARY</b>            |                                                                     |
| Références cadastrales :                                                   | <b>ZI95- ZI94 - ZI93 - ZI92 - ZI91 - ZI89 -<br/>ZI88 - ZI87</b> |                                                                     |

**Le Maire,**

VU la déclaration préalable susvisée,

VU la déclaration préalable susvisée, affichée le 19/01/2024,

VU le Code de l'Urbanisme,

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 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 le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zones U3a et A**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois en date du 12 décembre 2017 concernant la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif,

VU les pièces complémentaires reçues le 8 février 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 22 janvier 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 24 janvier 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 13 février 2024,

VU l'avis favorable sous réserves, du Directeur des Services Techniques en date du 6 février 2024,

VU l'avis favorable du Maire adjoint délégué en date du 6 février 2024,

**Considérant :**

- Le projet tel que présenté consistant en la création d'un lotissement de 6 lots destinés à la construction,
- 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* »,
- Les avis des services susvisés,

**.... ARRETE .....**

**Article 1 :** Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

**Article 2 :** La présente autorisation est accordée sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- **ENEDIS :** « *Le raccordement de ce projet au réseau de distribution sera réalisé par un branchement sans extension de réseau.*

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- De la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires,
- De la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives,
- D'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande,
- D'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation.) ».

- **Prescriptions de SUEZ Eau France Occitanie et du Service Intercommunal Eau et Assainissement de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois :**

« Eau potable : Est raccordable au réseau d'eau potable - Branchement à créer à la charge du demandeur.  
Eau assainissement : Est raccordable au réseau d'eau usée - Branchement à créer à la charge du demandeur  
+ PFAC de 2000 euros pour 1 logement ».

- **Remarques du Directeur des Services Techniques :**

« Avis favorable, veiller à respecter le PLU en matière de rétention des eaux pluviales à la parcelle. »

- **Le demandeur doit être en mesure d'assurer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI). Les moyens mis en œuvre devront être indiqués lors du dépôt des demandes de permis de construire.**

**N.B. :** Il est rappelé qu'aucune construction ni accès ne pourra être réalisé en zone A du Plan Local d'Urbanisme.

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

Castelnaudary, le 23 février 2024



Le Maire Adjoint délégué,

**François DEMANGEOT**

Notification du présent arrêté à :

M. Guy SPANGHERO - SPG PROMOTIONS

Le : 29 février 2024

Signature de l'intéressé(e),

SVE

**AFFICHAGE LE**

**29 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.

**CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE :**

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.

**LE (OU LES) DEMANDEUR(S) PEUT (VENT) CONTESTER LA LEGALITE DE LA DECISION 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](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).

**DUREE DE VALIDITE 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) BENEFICIAIRE(S) DU PERMIS/DE LA DECLARATION PREALABLE PEUT COMMENCER LES TRAVAUX APRES 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 DEFINITIVE 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.

**DROIT DES TIERS :** L'autorisation 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) BENEFICIAIRE(S) DE L'AUTORISATION :** Il doit souscrire une assurance dommages-ouvrages dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du Code des assurances.

Il doit également adresser au Maire, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou contre décharge. Le modèle de CERFA n° 13408 est disponible en mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <https://www.service-public.fr>