

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
2024 R 0203**

Demande déposée le 17 février 2024 - Complétée le : 15 mars 2024		N° PC 11076 24 00008
Par :	Monsieur Pierre CLAVE Madame Fatiha BOUKHIRANE	Surface de plancher : 111,81 m²
Demeurant à :	4 Barri Saint Esteve 11570 PALAJA	
Représenté par :		Destination : Maison individuelle avec garage et terrasse
Pour :	Nouvelle construction	
Sur un terrain sis à :	ZAC Les Vallons du Griffoul Les Côteaux du Périé – Lot n°3 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	AP 7	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,
VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 23 février 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 U2z et U5**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,
VU la délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2006 portant sur la création de la ZAC « Les Vallons du Griffoul »
VU le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Les Vallons du Griffoul » à Castelnaudary,
VU l'avenant au C.C.C.T approuvé par Monsieur le Maire de Castelnaudary le 2 mars 2020 concernant la ZAC « Les Vallons du Griffoul », en date du 9 novembre 2023,
VU les prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères, annexe 1 au C.C.C.T de la ZAC « Les Vallons du Griffoul », macrolot 21,
VU le formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande en date du 31 janvier 2024,
VU les pièces complémentaires reçues le 15 mars 2024,
VU l'avis favorable de THEMELIA, en date du 16 février 2024,
VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 22 février 2024,
VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 15 mars 2024,
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audiois - service Eau et Assainissement en date du 19 mars 2024,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la construction d'une maison individuelle avec garage et terrasse,
- 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 : Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande et avec les surfaces susvisées.

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

- **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 ».

- **ENEDIS** : « Nous avons instruit cette demande avec comme critère, que ce projet est situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) en cours d'aménagement.
Selon les dispositions de l'article L342-11 du code de l'énergie et de l'article 18 de la loi du 10 février 2000, l'éventuelle contribution pour des travaux d'extension nécessaires à la réalisation d'un projet situé dans une zone d'aménagement concerté en cours d'aménagement n'est pas à la charge de la commune (ou de l'EPCI) mais à la charge de l'aménageur.
Toutefois, si la demande de raccordement finale s'effectuait après l'arrêté de fin de ZAC, alors une contribution financière sera due par la Commune (ou l'EPCI). Nous vous conseillons de notifier sur votre arrêté, l'obligation de la demande de raccordement à Enedis pendant la période d'aménagement de la ZAC.
Cette réponse ne précise pas les contributions due par l'aménageur et le demandeur à Enedis. Elle reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme ».

NB : La Direction générale des Finances publiques (DGFIP) dans le Département est, depuis le 1^{er} septembre 2022, seule compétente pour établir et liquider la Taxe d'Aménagement Communale et Départementale (articles L 331-9 et R 331-9 du Code de l'Urbanisme). Pour tous renseignements sur les modalités d'établissement ou de liquidation de cette taxe, s'adresser à : Direction Départementale des Finances Publiques de l'Aude - Cité Administrative - Place Gaston Jourdanne - CS 90001 - 11807 Carcassonne Cedex.

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

Castelnaudary, le 3 avril 2024

Le Maire Adjoint délégué,



François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. CLAVE Pierre et Mme Fatima BOUKHIRANE

Le : 8 avril 2024

Signature de l'intéressé(e),

SVE

AFFICHAGE LE

08 AVR. 2024

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. 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>