

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
2024 R 0241**

Demande déposée le 29 mars 2024 - Complétée le :		N° PC 11076 24 00013
Par :	SCI GRIFFOUL CASTELNAUDARY	Surface de plancher : 4 855 m²
Demeurant à :	26 Allée Jules Milhau Immeuble Le Triangle 34265 MONTPELLIER CEDEX02	
Représenté par :	Monsieur Jean-Patrick BROUILLARD	<u>Destination</u> : Construction de 70 logements (31 individuels et 39 collectifs) en 2 tranches
Pour :	Nouvelle construction Division avant l'achèvement des constructions	
Sur un terrain sis à :	ZAC "Le Griffoul" Macrolots 10A et 10B 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	BA 325, BA 326, BA 327, BA 328, BA 329, BA 330, BA 331	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 29 mars 2024,

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 le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zone AU5**), 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 25 mars 2011 concernant la ZAC « Les Vallons du Griffoul », en date du 29 mars 2024, pour la construction de 70 logements sur les macrolots ML10A et ML10B et approuvant la rétrocession de la voirie du macrolot ML10A à la fin de l'opération,

VU les prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères, annexe 1 au C.C.C.T de la ZAC « Les Vallons du Griffoul », macrolot 10,

VU les formulaires d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande en date du 20 mars 2024,

VU l'engagement de Monsieur Jean-Patrick BROUILLARD, gérant de la SCI GRIFFOUL CASTELNAUDARY à créer une Association Syndicale Libre pour gérer les voies et espaces communs de l'ensemble immobilier en date du 16 février 2024, pour la 2ème tranche (Macrolot 10B) ; la voirie de la 1^{ère} tranche faisant l'objet d'une rétrocession dans le domaine public de la commune,

VU les pièces modificatives reçues le 25 avril 2024,

VU l'avis favorable de THEMELIA, en date du 9 avril 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 10 avril 2024,

VU l'avis favorable de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 15 avril 2024,

VU l'avis favorable du Maire Adjoint délégué en date du 15 avril 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 19 avril 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 22 avril 2024,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la construction de 70 logements (31 individuels et 39 collectifs) en 2 tranches - permis valant division. La 1^{ère} étant constituée de 24 villas et la 2^{ème} de 7 villas et 39 collectifs,
- 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 :

- **Réserves émises par 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'arrêt 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 ».
- **Réserves émises par SUEZ, Eau France Occitanie et la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois -Service Eau et Assainissement :** « 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 ».

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.

Castelnaudary, le 29 avril 2024

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



Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

AFFICHAGE LE

02 MAI 2024

Notification du présent arrêté à :

M. Jean-Patrick BREVILLARD - SCI GRIFFOUL CASTELNAUDARY

Le : 2 mai 2024

Signature de l'intéressé(e),

RAR: 2C 167 214 7306 1.

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. 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>