

<b>Demande déposée le 17 novembre 2023 - Complétée le : 19 janvier et 23 avril 2024</b>	<b>N° PC 11076 23 00046</b>
Par : <b>2B INVEST</b> Demeurant à : <b>3 Impasse Palayre 31100 TOULOUSE</b>	<b>Surface de plancher : 424,42 m<sup>2</sup></b>
Représenté par : <b>Monsieur Romain BOURREL</b> Et par : <b>SASU Bcra</b> Demeurant à : <b>1, place de l'Abreuvoir 11400 MIREVAL-LAURAGAIS</b>	
Représenté par : <b>Monsieur Romain BOURREL</b> Pour : <b>Nouvelle construction Division avant l'achèvement des constructions</b>	<b>Destination : Construction de 2 habitations et d'un hangar et division en 3 lots</b>
Sur un terrain sis à : <b>Route de Carcassonne - Saint-Siméon 11400 CASTELNAUDARY</b> Références cadastrales : <b>YW 169, YW 171</b>	

**Le Maire,**

- VU la demande de permis de construire susvisée,  
VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 17/11/2023,  
VU le Code de l'Urbanisme,  
VU le Code du Patrimoine,  
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 U2 et Ux**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,  
VU l'arrêté du 7 décembre 2022 portant modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Castelnaudary,  
VU les formulaires d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande en date du 22 septembre 2023,  
VU le certificat établi le 17 mai 2024, par Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois attestant que le projet de filière d'assainissement non collectif présenté dans la demande d'installation est conforme à la réglementation en vigueur,  
VU les pièces complémentaires reçues les 19 janvier et 23 avril 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 19 décembre 2023,  
VU l'avis tacite d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 8 janvier 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Direction des Routes et Mobilités en date du 11 janvier 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26 janvier 2024,  
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 19 février 2024,  
VU l'avis favorable sous réserves, de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 19 février 2024,  
VU l'avis favorable, du Maire en date du 20 février 2024,

### **Considérant :**

- Le projet tel que présenté consistant en la construction de 2 habitations et d'un hangar et la division en 3 lots avant achèvement des constructions,
- Les parcelles concernées par ce projet sont situées dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable,
- 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 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, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France susvisé,
- 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. ATTENTION, la conduite d'eau passe sur la parcelle, une servitude de 2 mètres de part et d'autre de la conduite est à prévoir ».*  
*Eau assainissement : Absence de réseau d'eau usée, se rapprocher du SPANC ».*
- **Prescriptions de la Direction des Routes et Mobilités :** « *J'émet un avis favorable à cette demande en l'état, sous réserve que le pétitionnaire fasse son affaire personnelle de l'instauration de la servitude de passage par acte notarié.*  
*Toutefois, je tiens à vous préciser que le débouché du chemin d'accès sur la RD 6113, au niveau de la parcelle YW 176, devra être impérativement aménagé afin d'apporter les conditions de sécurité satisfaisantes aux usagers.*  
*Ainsi l'accès devra être revêtu sur 5 mètres et reprofile avec une pente longitudinale de 2% maximum afin de faciliter l'insertion des véhicules sur la voirie départementale.*  
*Par ailleurs, le cisaillement de la RD 6113 en sortie de cet accès est interdit. Les véhicules sortant de l'accès devront se diriger vers le giratoire et l'insertion vers l'accès n'est autorisée que dans un sens de circulation. Dès lors notamment, la mise en place d'un panneau de signalisation interdisant de tourner à gauche, en sortant de l'accès, devra être réalisée ».*
- **Prescriptions du Directeur des Services Techniques :**  
*« Avis favorable sous réserves de respect des règles du PLU en matière de rejet des eaux pluviales. Respecter également les prescriptions du Département concernant l'accès de la parcelle. »*
- **Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :**  
*« (1) Afin que les travaux ne soient pas de nature à nuire à l'intégrité et à la qualité de l'environnement du Site patrimonial remarquable, il convient :*  
*- De réaliser les couvertures en tuiles canal traditionnelles en terre cuite de teintes panachée et patinées (à l'exclusion du rouge).*  
*- Les enduits seront de teinte terre (terre locale) : 'Minervois ' du nuancier Socli, ou équivalent. Prévoir une teinte différente pour chaque réalisation. Exclure les enduits gris et trop clairs qui viendront banaliser le lieu, aux abords du canal du Midi et en entrée de ville.*  
*Les enduits recevront une finition talochée, sans baguettes d'angles apparentes.*  
*- Pour les portes de garages, privilégier des lames verticales.*

- Concernant les clôtures et les plantations, il est rappelé le premier avis de l'architecte des Bâtiments de France (PC 011076 23 00037) :

Les clôtures sont composées d'un grillage losangé simple torsion en acier galvanisé et doublée d'une haie vive d'essences locales (Épine noire, Groseiller rouge, Genêt d'Espagne, Laurier noble, Nerprun alaterne, Arbousier, Aubépine, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Noisetier, Prunellier, Seringat commun, Sureau noir, Viorne lantane).

**NB** : Les tamaris, que l'on retrouve sur le littoral, ne sont pas adaptés au Lauragais par exemple.

(2) Les prescriptions ci-dessus doivent être portées à la connaissance des entreprises en charge des travaux. Le non-respect des prescriptions est passible de poursuites pénales pour travaux irréguliers ».

**NB** : La Direction générale des Finances publiques (DGFIP) dans le Département est, depuis le 1<sup>er</sup> 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 17 mai 2024

Le Maire Adjoint délégué,



François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. Romain BOURREL - 2B Invest et SASU Bera

Le : 17 mai 2024

Signature de l'intéressé(e),

**AFFICHAGE LE**

**21 MAI 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 tél 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>