

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM
DE LA COMMUNE
2024 R 0265**

Demande déposée le 06 février 2024 Complétée le :		N° PA 11076 24 00003
Par :	PROMOSUD 11	Surface du terrain : 1 953 m²
Demeurant à :	9 Cours de la République 11400 CASTELNAUDARY	
Représenté par :	Monsieur Eric THOMAS	<u>Destination</u> : Création d'un lotissement de 2 lots à bâtir
Sur un terrain sis à :	Chemin du Président 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	AK 354, AK 353, AK 352, AK 351	

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU la demande de permis d'aménager susvisée affichée le 09/02/2024,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code du Patrimoine,

VU l'arrêté du 7 décembre 2022 portant modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Castelnaudary,

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 U3c et Np**), 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 l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 28 février 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 1^{er} mars 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 4 mars 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 4 avril 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, du Directeur des Services Techniques en date du 26 avril 2024,

Considérant :

- Le projet consistant en la création d'un lotissement de 2 lots à bâtir ;
- L'immeuble concerné par ce projet est situé 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 R423-50 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 différents services susvisés,

..... ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le permis d'aménager sera composé de 3 lots : 2 destinés à recevoir des habitations et 1 lot voirie.

La surface de plancher maximale envisagée est de 300 m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux dispositions de la réglementation en vigueur au moment de la délivrance des autorisations de construire sous réserves de l'application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme et sous réserves de respecter les prescriptions suivantes :

Les constructions ne seront autorisées que dans la zone U3c et soumise au règlement de la zone U3c du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande complété comme suit :

• **Réserves d'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...) ».*

• **Réserves émises par Suez Eau France Occitanie et la Communauté de Communes de 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 + PFAC de 2000 euros pour 1 logement ».*

• **Réserves émises par le Directeur des Services Techniques :**

« Avis favorable sous réserve de respect du PLU notamment en matière de rétention des eaux pluviales à la parcelle. »

• **Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :**

« (1) Pour garantir une intégration optimale du projet dans l'environnement du Site patrimonial remarquable (SPR), il conviendra de réaliser des clôtures en grillage simple torsion, le cas échéant au-dessus du talus côté Chemin du Président, donc à l'intérieur du terrain par rapport à la haie champêtre existante. Les autres limites seront également clôturées par un grillage simple torsion doublé d'une haie composée d'un mélange d'essences locales.

D'une façon générale, le règlement du lotissement doit être conforme au règlement du SPR (ancienne ZPPAUP) :

- *Les portails doivent être en bois à lames verticales ajourées ou en métal plein (barreaudage vertical).*
- *Les égouts de toit resteront de teinte sombre.*
- *Le enduits seront de finition taloché fin et de teinte terre locale : T.50, ou T.60, ou T.80 du nuancier SOCLI, ou équivalent.*
- *Les descentes et gouttières d'eau pluviale seront en zinc.*

(2) Pour les plantations privilégier les essences locales suivantes :

Les arbres de haute tige : Pommier sauvage, Prunier domestique, Saule blanc, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Peuplier tremble.

- Les arbustes (plantés en haie ou en bosquet) : Épine noire, Groseiller rouge, Genêt d'Espagne, Laurier noble, Nerprun alaterne, Arbousier, Aubépine, Cognassier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Noisetier, Prunellier, Seringat commun, Sureau noir ».

Article 4

La vente ou la location des lots pourra être accordée selon le cas :

- Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme,
- Soit à compter du dépôt de la DAACT à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer les travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.442-13a,
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R.442-13b.

Article 5

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :

- Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis (article R.442-13 du code de l'urbanisme)
- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation. (Article R.442-13 du code de l'urbanisme)

Article 6

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager, et s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente, ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement.

Conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu,

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

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



Castelnaudary, le 31 mai 2024,

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. Eric THOMAS - PHOMOSUD 11

Le : 6 juin 2024

Signature de l'intéressé(e),

SVE

AFFICHAGE LE

06 JUIN 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 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).

Durée de validité 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) bénéficiaire(s) du permis/de la déclaration préalable peut commencer les travaux après 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 à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive 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 deux 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.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle 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) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.