COMMUNE DE CASTELNAUDARY

PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2024 R 0320

Demande déposée le 15 janvier 2024 - Complétée le : 8 & 16 avril 2024		**N° PC 11076 24 00002**
Par :	**Monsieur El Mostafa KHAYARI**	
Demeurant à :	**16 Avenue Du Docteur Mazet** **11400 SAINT-PAPOUL**	**Surface de plancher : 92,09 m²**
Représenté par :		
Pour :	**Nouvelle construction**	**Destination : Construction d'une maison individuelle**
Sur un terrain sis à :	**Allée De La Barbotine** **11400 CASTELNAUDARY**	
Références cadastrales :	**AE 817**	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 19/01/2024,

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 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 (**Zone U2**), 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 le formulaire d'attestation de la prise en compte de la règlementation thermique au dépôt de la demande en date du 09 janvier 2024,

VU les pièces complémentaires reçues les 08 et 16 avril 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 SUEZ Eau France Occitanie en date du 25 janvier 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 13 février 2024,

VU l'avis favorable sous réserves, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière, en date du 27 février 2024 (**Annexe 1**),

VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29 février 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, du Directeur des Services Techniques en date du 10 juin 2024,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la construction d'une maison individuelle,
- L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable,
- Ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur. Il peut cependant y être remédié,
- 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 (1) et recommandations ou observations (2) de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France** : *« (1) Pour garantir une intégration optimale du projet dans l'environnement du Site Patrimonial Remarquable de Castelnaudary, il convient :*
  - *De prévoir pour les pluviales, des descentes et gouttières en zinc ;*
  - *De réaliser des enduits à la chaux finition taloché, sans baguettes d'angles visibles, de référence T.50 ou T.80 du nuancier Parex, ou équivalent, toute teinte trop claire est exclue ;*
  - *De peindre les menuiseries en bleu pastel, référence 2020-R90B du nuancier universelle NCS, ou équivalent ;*
  - *De poser un grillage simple torsion et de teinte grise en clôture.*

  (2) Choisir les plantations parmi les références suivantes :
  - *Pour les arbres : Pommier sauvage, Prunier domestique, Saule blanc, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Peuplier tremble.*
  - *Pour les arbustes : 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 »,*

- **Prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière** : *« La parcelle AE 817 est concernée par l 'aléa ruissellement faible, nouvel aléa intégré dans les révisions de PPRI.*
  - ***Surélever** le plancher constitutif de surface de plancher de **la construction d'au moins + 0,20 cm** par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment.*
  - *Pour les clôtures, il est indiqué dans le PCMI4 un muret de 40 cm avec grillage de 60 cm. Les prescriptions pour les clôtures en zone inondable précisent que les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (80 % de « vide »). **Un mur-bahut d'une hauteur de 0,20 m peut être autorisé, équipé de barbacanes régulièrement espacées et correctement dimensionnées pour permettre l'écoulement de l'eau** »,*

- **Prescriptions du Directeur des Services Techniques :** *« Avis favorable sous réserve de respect des préconisations du PLU en matière de rétention des eaux pluviales à la parcelle »,*

- **Observations de SUEZ Eau France Occitanie et du service Eau et Assainissement de la Communauté de Commune de Castelnaudary Lauragais Audois** : *« Eau potable : est raccordable au réseau, branchement à créer à la charge du demandeur. Assainissement : est raccordable au réseau d'eau usée, branchement à créer à la charge du demandeur + PFAC de 2 000 euros pour 1 logement »,*

- **Observations d'ENEDIS Accueil Urbanisme** : *« Le raccordement de ce projet au réseau public 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 en objet ;*

- *D'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).*

Nous vous rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023. »

NB : La Direction générale des Finances publiques (DGFIP) dans le Département est, depuis le 1er 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 12 juin 2024,

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

VILLE DE CASTELNAUDARY (Aude)

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :
M. El Mostafa KHAYARI.
Le : 18 juin 2024.....
Signature de l'intéressé(e)

AFFICHAGE LE

18 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.

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

ANNEXE 1

PRÉFET
DE L'AUDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Carcassonne, le 27 février 2024

SRISC/UPRNT
Affaire suivie par : Marjorie RABASSE
Tél : 04 68 10 31 28
marjorie.rabasse@aude.gouv.fr

le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

à

Communauté de Communes
Castelnaudary Lauragais Audois
Service Pôle ADS
40, avenue du 8 mai 1945 - BP 1161
11492 CASTELNAUDARY CEDEX

Réf : 24.098

SYNTHESE DES DONNEES

Commune : CASTELNAUDARY

Demande de :

☐ Certificat d'urbanisme
☒ Permis de construire/lotir
☐ Déclaration préalable
☐ Autre opération

N° de dossier : 011 076 24 00002

Pétitionnaire : El Mostafa KHAYARI

Type d'opération : Construction d'une habitation avec garage.

Parcelle cadastrée : Section : AE Numéro : 817

Cours d'eau concerné(s) : Fresquel

Aléa établi à partir:

☐ D'une lecture directe (PPR, Repères de crue)
☒ D'une étude hydraulique (Bureau d'étude)
☐ D'une lecture de l'hydromorphologie, enquête de terrain
☐ D'une simulation hydraulique (logiciel filaire, régime uniforme)

ANNEXE 1

Données topographiques du projet :

☐ fournies par le pétitionnaire

☐ à partir de la photogrammétrie disponible

☐ à partir des données IGN

Situation du projet:

☐ hors zone inondable connue ou recensée à ce jour

☒ en zone inondable

- ☐ aléa fort
- ☐ aléa modéré
- ☐ aléa indifférencié
- ☐ aléa hydrogéomorphologique

☐ derrière la digue

DONNEES HYDRAULIQUES DU PROJET

- **Niveau du terrain naturel :** **m NGF**
- **Niveau de la crue de référence :** **m NGF**
- **Hauteur de submersion :** **m**

AVIS HYDRAULIQUE

En vertu :

☒ du R111-2 du code de l'urbanisme

☐ du PPRi appliqué par anticipation en date du :

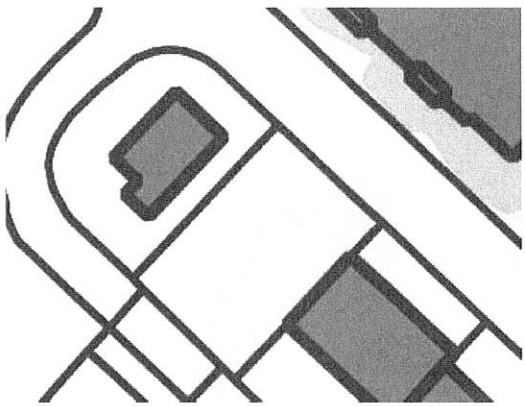
☐ du PPRi approuvé par arrêté en date du :

☐ du PSS

☐ du R111-3

AVIS :

Le PPRI du Fresquel est en cours de révision. La nouvelle carte d'aléa inondation est sffisament avancée pour être prise en compte pour les avis risques.
La parcelle AE 817 est concernée par l 'aléa ruissellement faible, nouvel aléa intégré dans les révisions de PPRI.



Cet aléa entraîne la prescription de suréléver le plancher constitutif de surface de plancher de la construction d'au moins + 0,20 cm par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment.
Cette prescription ne peut être vérifiée sur les plans fournis, même s'il semble que, sur le plan PCMI3, la maison est bien surélévée par rapport au terrain naturel.

ANNEXE 1

Pour les clôtures, il est indiqué dans le PCMI4 un muret de 40 cm avec grillage de 60 cm. Les prescriptions pour les clôtures en zone inondable précisent que les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (80 % de « vide »). Un mur-bahut d'une hauteur de 0,20 m peut être autorisé, équipé de barbacanes régulièrement espacées etcorrectement dimensionnées pour permettre l'écoulement de l'eau.

Avis favorable sous réserve de respecter ces 2 prescriptions.

LE PROJET TEL QU'IL EST PRÉSENTÉ REÇOIT L'AVIS SUIVANT:

☐ **Défavorable**

☒ **Favorable**

☒ **Avec prescriptions**

☐ **Sans prescription**

La Responsable de l'Unité Prévention des Risques Naturels et Technologiques,

Marjorie RABASSE