

**ACCORD DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE A
UNE DECLARATION PREALABLE**

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**Lotissements et autres divisions foncières non soumis
à permis d'aménager**

2024 R 0447

| | |
|---|---|
| Demande déposée le 12 juin 2024 - Complétée le | N°DP 11076 24 00119 |
| Par : Monsieur Pierre CUNG | Nombre de lots : 2 |
| Demeurant à : 148 rue Jules Ferry 11400 CASTELNAUDARY | |
| Objet : Division foncière | Destination : Création de 2 lots de terrains à bâtir |
| Sur un terrain sis à : Rue des Écoliers - Les Crozes 11400 CASTELNAUDARY | |
| Références cadastrales : BD 60 – BD 61 | |

Le Maire,

VU la demande de déclaration préalable susvisée,

VU la demande de déclaration préalable susvisée, affichée le 14/06/2024,

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 (**Zone U2a**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 21 juin 2024,

VU l'avis favorable de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 8 juillet 2024,

VU l'arrêté n° 76-2024-0793 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif de M. le Préfet de la Région Occitanie, Service Régional de l'Archéologie en date du 15 juillet 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 23 juillet 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 29 juillet 2024,

Considérant :

- Que le projet, objet de la présente déclaration, consiste en la réalisation d'une division de terrain pour la création d'un lotissement de 2 lots en vue de construire sur le terrain situé rue des Écoliers - Les Crozes, d'une superficie de 3 207 m²,
- 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 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

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

- **Prescriptions 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.) ».

- **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 : Absence de réseau d'eau usée, se rapprocher du SPANC ».

- **Prescriptions de M. le préfet de la Région Occitanie, Service Régional de l'Archéologie** : « Les travaux d'affouillement, de préparation du chantier et d'édification de bâtiment ne pourront être réalisés qu'après réalisation du diagnostic archéologique prescrit par arrêté n° 76-2024-0793 de M. le Préfet de la Région Occitanie, Service Régional de l'Archéologie en date du 15 juillet 2024 et après réception d'un écrit du service de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, autorisant le début des travaux ».

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



Castelnaudary, le 1^{er} août 2024,

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. Pierre CUNG

Le : 5. août 2024

Signature de l'intéressé(e),

SVE

AFFICHAGE LE

05 AOUT 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 présente autorisation devient exécutoire :

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.

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. 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.