

COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
2025 R 0736

Demande déposée le 15 septembre 2025 - Complétée le :		N° PC 11076 25 00028
Par :	Monsieur Gabriel ILIES Madame Daniela ILIES	Surface de plancher : 130 m²
Demeurant à :	15 Avenue De L'europe 11400 CASTELNAUDARY	
Représenté par :		<u>Destination</u> : Construction d'une maison individuelle avec panneaux photovoltaïques sur toiture
Pour :	Nouvelle construction	
Sur un terrain sis à :	130 Allée Des Châtaigniers 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	BC 621	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 19/09/2025,

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 U3b**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

VU le Porter à connaissance émis le 19 juin 2024,

VU la carte d'aléas inondation publiée le 28 juin 2024,

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 réglementation thermique au dépôt de la demande en date du 28 avril 2025,

VU l'avis favorable de VEOLIA, pour Réseau 11, en date du 19 septembre 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 22 septembre 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 08 octobre 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 09 octobre 2025,

VU l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière, en date du 13 octobre 2025 (**Annexe 1**),

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la construction d'une maison individuelle avec panneaux photovoltaïques en toiture,
- 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 émises par 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 : Est raccordable au réseau d'eau usée - Branchement à créer à la charge du demandeur + PFAC de 2000 euros pour 1 logement ».
- **Prescriptions émises par 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.) ».
- **Remarques émises par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière** : « Il n'est pas évoqué de clôtures dans ce projet. Cependant, dans cette zone exposée à l'inondation, les clôtures peuvent être autorisées sous réserve d'assurer leur perméabilité (pourcentage de vide) supérieure à 80 % (mur-bahut d'une hauteur de 0,20 m équipé de barbacanes régulièrement espacées et correctement dimensionnées pour permettre l'écoulement de l'eau, par exemple) ».
- Tout projet de clôture devra faire l'objet d'une demande spécifique ultérieure de déclaration préalable, conforme aux règlements du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 : Au commencement et à l'issue des travaux, la Déclaration d'Ouverture de Chantier et la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux seront déposées en Mairie ou par voie dématérialisée.

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.

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

AFFICHAGE LE

12 NOV. 2025

Castelnaudary, le 7 novembre 2025,



Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. et Mme ILIES

Le : 12 novembre 2025

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

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>



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ANNEXE 1.

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer**

Carcassonne, le 13 octobre 2025

SRISC/UPRR

Affaire suivie par : Jean-Bernard Montagné

Tél : 04 68 10 31 90

jean-bernard.montagne@aude.gouv.fr

le Directeur Départemental des
Territoires et de la Mer

à

Communauté de Communes
Castelnaudary Lauragais Audois
Service Pôle ADS
280, avenue Gérard Rouvière
CS 20013
11491 CASTELNAUDARY CEDEX

Réf : 25.0469bis

SYNTHESE DES DONNEES

Commune : CASTELNAUDARY

Demande de :

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

N° de dossier : 011 076 25 00028

Pétitionnaire : Gabriel ILIES

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

Parcelle cadastrée : Section : BC Numéro : 621

Cours d'eau concerné : Ruissellement

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)

Données topographiques du projet :

ANNEXE 1

- ☒ 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 : 159,90 à 160,20 m NGF

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 secteur est concerné par la révision en cours du PPRI du Fresquel.

Un PAC a été transmis le 19 juin 2024 aux communes pour diffuser le nouvel aléa inondation à prendre en compte.

L'emprise du projet est impacté par une zone d'aléa modéré.

En zone d'aléa modéré, le plancher constitutif de surface de plancher de la construction doit être calé à + 0,70 m de la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment.

La dalle des garages doit se caler à au moins + 0,20m du terrain naturel.

Le plancher de l'habitation se cale bien à + 0,70 m du terrain naturel.

Il n'est pas évoqué de clôtures dans ce projet. Cependant, dans cette zone exposée à l'inondation, les clôtures peuvent être autorisées sous réserve d'assurer leur perméabilité (pourcentage de vide) supérieure à 80 % (mur-bahut d'une hauteur de 0,20 m équipé de barbacanes régulièrement espacées et correctement dimensionnées pour permettre l'écoulement de l'eau, par exemple).

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

- ☐ Défavorable
- ☒ Favorable
- ☐ Avec prescriptions
- ☒ Sans prescription

La Responsable de l'Unité Prévention et Réduction
des Risques,


Marjorie RABASSE