

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM
DE LA COMMUNE
2026-68-URBA**

Demande déposée le 27 novembre 2025		N° PA 11076 25 00005
Par :	Monsieur Georges GONZALEZ	Surface du terrain : : 1510 m²
Demeurant :	Impasse de Home 82300 CAUSSADE	
Par :	Madame Muriel GONZALEZ	
Demeurant :	1635, route de Montech 82710 BRESSOLS	
Par :	Madame Coraline GONZALEZ	<u>Destination</u> : Création d'un lot de terrain à bâtir à usage d'habitation
Demeurant :	Chemin de Sudre 82300 CAUSSADE	
Sur un terrain sis :	28 Rue de l'Imbrouch 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	AD 507	

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,
VU la demande de permis d'aménager susvisée affichée le 01/12/2025,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU le Code du Patrimoine,
VU l'ensemble du dossier joint à cette demande,
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 l'arrêté du 7 décembre 2022 portant modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Castelnaudary,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018, modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023 (**Zone U2a**),
VU Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i) du bassin versant du Fresquel, sur la commune de Castelnaudary, approuvé le 30 novembre 2010 et modifié le 21 août 2012,
VU le Porter à connaissance émis le 19 juin 2024,
VU la carte d'aléas inondation publiée le 28 juin 2024,
VU l'avis favorable de VEOLIA en date du 03 décembre 2025,
VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 22 décembre 2025,
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 30 décembre 2025,
VU l'avis tacite favorable d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 03 janvier 2026,
VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 05 janvier 2026,
VU l'avis favorable de la Direction régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'Archéologie - en date du 07 janvier 2026,
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 12 janvier 2026,

Considérant :

- Que le projet consiste en la création d'un lot de terrain à bâtir.

..... 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 1 lot de terrain à bâtir.

La surface de plancher maximale envisagée est de 300 m².

La constructibilité sera répartie conformément aux plans ou tableaux joints à la présente demande.

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 règles de la zone U2a du PLU.

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 :

• **Prescriptions de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :**

« Afin que les futures constructions ne soient pas de nature à nuire à l'intégrité du monument historique et à la qualité du Site patrimonial remarquable de Castelnaudary, il convient :

- Tout d'abord de conserver les arbres de hautes tiges sur la parcelle et les haies bocagères en limite de Parcelle,*
 - De limiter les remblais / déblais,*
 - De respecter une volumétrie simple à 2 pans de toit, s'inspirant des fermes lauragaise. Exclure les toitures à croupes (toitures à 3 ou 4 pans),*
 - La couverture sera réalisée en tuile canal de teintes mêlées et patinées. Les chéneaux et descentes seront en Zinc,*
 - L'enduit de finition recevra une finition talochée, reprenant les teintes de la terre locale. Les teintes trop claires 'dites ton pierre' sont à éviter. Il en est de même pour les baguettes d'angle qui ne devront pas être visible en façade,*
 - Les menuiseries extérieures seront en bois peint.*
- Couleurs : gris-bleu (RAL 5014, 7031), gris (RAL 7034, 7035, 7037, 7044), ou rouge sombre (RAL 3004, 3005, 3007, 3009). Voir le nuancier de la mairie ».*

• **Prescriptions 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 : Absence de réseau eau usée -Se rapprocher du SPANC ».*

• **Informations de la DDTM - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière :**

« La parcelle est impactée en partie par un aléa faible ruissellement (zone jaune). En zone de ruissellement les planchers constitutifs de surface de plancher de la construction doivent se caler au moins + 0,20 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment. Les locaux annexes ou techniques ou plancher non constitutif de surface de plancher de la construction doivent également se caler à +0,20m du terrain naturel. Les clôtures sont autorisées dans cette zone 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 dimensionnée pour 14/28 permettre l'écoulement de l'eau, par exemple). Suivant le plan de masse, l'habitation est implantée en dehors de cette zone de ruissellement ».

Article 4

- 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.

Fait à CASTELNAUDARY, le 24 février 2026,

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



Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. Georges GONZALEZ

Mme Muriel GONZALEZ

Mme Coraline GONZALEZ

Le : 3 mars 2026

Signature de l'intéressé(es),

Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

03 MARS 2026

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 A COMPTER DE LA DATE DE SA NOTIFICATION :

A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux, **dans un délai de deux mois** (article R. 421-1 du Code de la justice administrative), par courrier ou via l'application télé-recours accessible sur : www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux, **dans un délai d'un mois**, 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. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice de ce recours gracieux ne proroge pas le délai de recours contentieux (article L.600-12-2 du Code de l'urbanisme).

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>