COMMUNE DE CASTELNAUDARY

ARRETE MODIFICATIF
AUTORISANT LE DIFFERE DES TRAVAUX DE FINITION ET LA VENTE ANTICIPEE DE LOTS

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2026-702-URBA

Demande d'autorisation de différer des travaux de finition et la vente anticipée des lots déposée le 22 avril 2026		**N° PA 11076 25 00003 délivré le 25 septembre 2025 et modifié le 14 octobre 2026**
Par :	**SCI TREBOUL**	
Domiciliée :	**20 Rue Jean Jaurès 11300 LIMOUX**	**Surface du terrain : 23 674 m²**
Représentée par :	**Monsieur MOULET Guillaume**	
Sur un terrain sis :	**276 Avenue du Docteur Guilhem 11400 CASTELNAUDARY**	**Destination : Création d'un lotissement et réhabilitation d'un ensemble immobilier**
Références cadastrales :	**AZ 103, AZ 105, AZ 106, AZ 107, AZ 108, AZ 110, AZ 111**	

Le Maire,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 442-1 et suivants et R. 442-1 et suivants, en particulier l'article R*442-13 relatif aux modalités de différé des travaux de finition et à l'autorisation de vente des lots avant achèvement des travaux.

VU le permis d'aménager n° PA 011 076 25 00003 délivré le 29 septembre 2025 et modifié le 14 octobre 2026 afin de supprimer la parcelle référencée AZ 109 de l'unité foncière support du projet,

VU la demande présentée le 22 avril 2026 par la SCI TREBOUL, représentée par Monsieur Guillaume MOULET, domiciliée 20 rue Jean Jaurès à LIMOUX (11300), sollicitant l'autorisation de différer la réalisation des travaux de finition, consistant en les travaux de voirie (revêtement en enrobé) et la plantation des espaces verts, ainsi que de procéder à la vente anticipée des lots du lotissement.

VU l'attestation d'avancement des travaux en date du 22 avril 2026, établie par la société SARL OPALE, certifiant que :

- les travaux de viabilisation de l'ensemble des lots, comprenant les réseaux humides et secs, sont achevés conformément au permis d'aménager et à son programme de travaux ;
- les travaux réalisés représentent environ 80 % du montant total des travaux autorisés ;
- les travaux restant à réaliser, correspondant aux travaux de finition (revêtements définitifs de voirie et aménagements paysagers), sont évalués à la somme de 112 946,56 € TTC

VU l'attestation de consignation de séquestre en compte bloqué établie le 24 avril 2026 par Maître Benoît DUCHAN, notaire associé de la SELARL « DUCHAN Benoît et DUCHAN Olivier », dont le siège social est à Limoux, portant sur le coût des travaux de finition, pour un montant de cent douze mille neuf cent quarante-six euros et cinquante-six centimes toutes taxes comprises (112 946,56 € TTC), correspondant au coût d'achèvement des travaux de voirie et de plantation des espaces verts, financés par le produit de la première vente des lots du lotissement « Les Abattoirs ». Cette consignation étant destinée à garantir l'exécution desdits travaux conformément aux exigences de l'article R*442-13 du Code de l'urbanisme et constituant une garantie d'achèvement des travaux de finition.

VU l'engagement du demandeur, dans sa demande en date du 22 avril 2026, d'exécuter les travaux de finition et d'en assurer l'achèvement au plus tard le 31 décembre 2026.

Considérant l'engagement du demandeur de terminer les travaux de finition avant le 31 décembre 2026.

Considérant que les travaux de viabilisation assurant la desserte des lots sont achevés.

Considérant que seuls les travaux de finition demeurent à réaliser.

Considérant que la consignation des sommes correspondantes garantit la réalisation desdits travaux.

Considérant que le permis d'aménager ne prévoit pas de phasage des travaux et qu'il y a lieu, dès lors, d'encadrer strictement la vente anticipée des lots.

Considérant qu'il résulte des pièces produites que les lots peuvent être utilisés sans risque pour la sécurité publique.

Considérant que la présente modification porte sur la suppression de la parcelle référencée AZ 109 de l'unité foncière du projet,

ARRETE

Article 1 : La SCI TREBOUL représentée par Monsieur MOULET Guillaume, et domiciliée, 20, rue Jean Jaurès à LIMOUX (11300), est autorisée à différer la réalisation des travaux de finition et à procéder à la vente anticipée des lots.

Article 2 : Les travaux de finition comprenant les revêtements définitifs de voirie et la plantation des espaces verts, devront être achevés au plus tard le 31 décembre 2026.

Article 3 : La vente des lots ne peut intervenir que si leur desserte est assurée par une voirie praticable et par les réseaux nécessaires à leur utilisation normale.

Article 4 : La somme de 112 946,56 € TTC, consignée auprès du notaire, est maintenue jusqu'à l'achèvement complet des travaux de finition. Son déblocage intervient progressivement en fonction de l'avancement des travaux.

Article 5 : Le lotisseur informe les acquéreurs, préalablement à toute vente, du caractère non achevé du lotissement et de l'état d'avancement des travaux.

Article 6 : Le lotisseur remet à chaque acquéreur une attestation certifiant que le lot est desservi ou présente un niveau d'achèvement suffisant permettant son utilisation normale. Cette attestation est jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure.

Castelnaudary, le 22 octobre 2026,

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

VILLE DE CASTELNAUDARY 11 (Aude)

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :
SCI DU TREBOUL
M. Guillaume MOULET
Le : 28 octobre 2026
Signature de l'intéressé(e),
Notification par voie électronique

AFFICHAGE LE

28 OCT. 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.

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.