

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
2025 R 0008**

Demande déposée le 30 septembre 2024 -		N° PC 11076 24 00040
Par :	SCI ELVIMA	Surface de plancher : 54 m ²
Domiciliée :	134 Avenue Monseigneur De Langle 11400 CASTELNAUDARY	
Représentée par :	Monsieur Laurent BAER	<u>Destination</u> : Dépose d'une pergola bioclimatique et création d'une salle de restauration attenante au bâtiment existant
Pour :	Travaux sur construction existante	
Sur un terrain sis à :	134 Avenue Monseigneur De Langle 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	AS 159, AS 120	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 04/10/2024,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le Code du Patrimoine,

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 UX**),

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 dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique enregistré sous les références AT 011 076 24 00025 déposée le 30 septembre 2024 au titre de la demande de permis de construire n° 011 076 24 00040 et les notices de sécurité et d'accessibilité,

VU le formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande en date du 23 décembre 2024,

VU l'avis favorable de la Commission communale d'Accessibilité de Castelnaudary, en date du 15 octobre 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 15 novembre 2024,

VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur le Président de la Commission Incendie et Panique dans l'Arrondissement de Carcassonne, Service Départemental d'incendie et de Secours de l'Aude, en date du 14 novembre 2024 (**Annexe 1**),

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Sous-Commission Départementale d'Accessibilité, en date du 19 novembre 2024 (**Annexe 2**),

VU l'avis de la DRAC Occitanie, Service Régional de l'Archéologie, en date du 09 décembre 2024,

VU l'avis favorable du Directeur des Services Techniques de la ville de Castelnaudary en date du 17 décembre 2024,

Considérant :

- Que le projet, tel que présenté, consiste en la dépose d'une pergola bioclimatique et la création d'une salle de restauration attenante au bâtiment existant,
- Que l'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable,
- L'article R.425-2 du Code de l'Urbanisme lequel énonce que « *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* »,
- 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 motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) de l'Architecte des Bâtiments de France :**
« (1) Afin de garantir une intégration optimale du projet dans l'environnement du Site patrimonial remarquable (SPR) de Castelnaudary, il convient d'unifier la structure de l'extension en posant des poteaux en bois (avec piètements en pierre uniquement) ou en acier (de la couleur des menuiseries).
(1) Prévoir une finition mate pour la finition de la structure métallique.
(1) De plus, pour parfaire l'intégration du projet dans le SPR, il serait opportun de prévoir une terrasse perméable en bois par exemple, ou en pierre posée sur lit de sable.
(1) Concernant les aménagements extérieurs, dans le cas de protections sur le bassin, elles seront intégrées à ce dernier, c'est-à-dire d'orientation horizontale (volet/bâche de sécurité recouvrant le bassin au niveau du fil d'eau ou légèrement immergés) et non verticales (barrières périphériques). Les matériaux réfléchissants et brillants, type polycarbonate, sont proscrits. Ces éléments seront de teinte sombre et de finition mate pour se fondre dans l'environnement.
(2) De plus, il serait opportun de planter des arbres de hautes tiges sur le parking pour une meilleure intégration dans le Site patrimonial remarquable de Castelnaudary et éviter le phénomène d'îlots de chaleur l'été ».
- **Prescriptions de la Commission Incendie et Panique dans l'Arrondissement de Carcassonne, Service Départemental d'incendie et de Secours de l'Aude :**
« 1. Réaliser les travaux de construction conformément aux plans et à la notice de sécurité jointe (R.122-11 du CCH),
2. L'exploitant ne pourra effectuer ou faire effectuer en présence du public, des travaux qui feraient courir un danger quelconque à ce dernier ou qui apporterait une gêne pour son évacuation (GN13).
3. Isoler les locaux à risques moyens par des planchers hauts et des parois verticales CF 1 h avec bloc portes et portes CF ½ h + FP (PE9),
4. Créer une porte s'ouvrant vers l'extérieur de 0.90m permettant l'évacuation du public de la salle de restaurant. A noter que la porte coulissante non motorisée ou de type accordéon n'est pas réglementaire (PE11§2 et CO48§4).
5. Baliser le cheminement emprunté par le public pour l'évacuation de manière à le rendre visible en tout point de l'établissement (CO42).
6. Réaliser les installations électriques suivant la réglementation en vigueur (EL4),

7. Réaliser les installations d'éclairage normal de sécurité et de remplacement suivant les articles EC d règlement de sécurité (EC1).

8. Faire parvenir au secrétariat de la Commission le rapport de vérification réglementaire après travaux avec une mission L d'un organisme agréé, pour la partie concernée par l'aménagement de l'établissement à l'achèvement des travaux. Ce document devra être fourni à la commission avant visite de l'établissement (R.143-13),

9. Provoquer le passage de la Commission de sécurité avant l'ouverture au public (GE3). Cette demande devra être adressée par le Maire à Monsieur le Préfet de l'Aude au moins 1 mois avant la date d'ouverture prévue (R.143-38 et article 43 du décret 95-260 du 8 mars 1995) ».

• **Prescriptions de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité de la DDTM :**

« Le présent projet doit en outre prendre en compte l'intégralité des dispositions en matière d'accessibilité, pour ce qui concerne la déficience visuelle, la déficience auditive et également la déficience mentale.

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage fera établir une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables, compte tenu, le cas échéant, des dérogations accordées ».

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 :

Castelnaudary, le 6 janvier 2025,

Le Maire Adjoint délégué,



François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :
M. Laurent BAER – SCI ELVIMA
Le : 10 janvier 2025 .
Signature de l'intéressé(e),
Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

10 JAN. 2025

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

**Commission pour la sécurité contre les risques d'Incendie et de Panique dans les établissements
recevant du public Arrondissement Carcassonne**

Procès-verbal d'avis

Code :	1940
Etablissement :	HOTEL LE CLOS FLEURI
Classement :	Type : O N - Catégorie : 5
Effectif autorisé :	Public : 148 - Personnel : 10 - Total : 158
Adresse :	134 AVENUE MONSEIGNEUR DE LANGLE
Commune :	11400 CASTELNAUDARY
Dossier :	Permis de construire 011 076 24 00040 et AT 011 076 24 00025
Date avis :	14/11/2024

I - REGLEMENTATION APPLICABLE

- Arrêté du 25 Juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Établissements Recevant du Public (ERP).
- Règlement de sécurité annexé à l'arrêté du 25 juin 1980 modifié.
- Arrêté du 22 Juin 1990 modifié portant approbation des dispositions particulières aux établissements de 5ème catégorie.
- Arrêté du 25 octobre 2011 modifié portant approbation des dispositions particulières du type O (Hôtels et pensions de famille).
- Arrêté du 21 juin 1982 modifié portant approbation des dispositions particulières du type N (Restaurants et débits de boissons).

II - DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'ÉTABLISSEMENT

L'établissement comprend hall d'accueil, salle de restauration, bar avec cuisine fermée et locaux techniques, ainsi qu'une aile composée de 31 chambres réparties sur 2 niveaux.

L'ERP dispose d'une terrasse avec piscine à l'arrière du restaurant.

Le projet comprend :

- La régularisation des travaux réalisés à date non déclarés (création buanderie en lieu et place de la chambre 4, travaux d'extension du SSI et création d'un abri piscine).
- La fermeture des parois verticales de la terrasse couverte située en prolongement de la salle de restaurant existante, afin d'agrandir celle-ci. La fermeture sera réalisée par la mise en place de baies vitrées. La communication entre la salle de restaurant existante et son extension se fera au travers des passages laissés par les anciennes baies de façade qui seront retirées du mur maçonné.

III - PRESCRIPTIONS

1. Réaliser les travaux de construction conformément aux plans et à la notice de sécurité jointe. (R122-11 du CCH).
2. L'exploitant ne pourra effectuer ou faire effectuer en présence du public, des travaux qui feraient courir un danger quelconque à ce dernier ou qui apporteraient une gêne pour son évacuation. (GN13).
3. Isoler les locaux à risques moyens (buanderie créée) par des planchers hauts et des parois verticales CF 1 h avec bloc portes et portes CF 1/2 h + ferme-porte (PE9).

ANNEXE 1

4. Créer une porte s'ouvrant vers l'extérieur de 0,90 m permettant l'évacuation du public de la salle de restaurant. A noter que la porte coulissante non motorisée ou de type accordéon n'est pas réglementaire (PE11 §2 et CO48 §4).
5. Baliser le cheminement emprunté par le public pour l'évacuation de manière à le rendre visible en tout point de l'établissement. (CO42).
6. Réaliser les installations électriques suivant la réglementation en vigueur. (EL4).
7. Réaliser les installations d'éclairage normal de sécurité et de remplacement suivant les articles EC du règlement de sécurité. (EC1).
8. Faire parvenir au Secrétariat de la Commission le rapport de vérification réglementaire après travaux avec une mission L d'un organisme agréé, pour la partie concernée par l'aménagement de l'établissement à l'achèvement des travaux. Ce document devra être fourni à la commission avant la visite de l'établissement (R143-13).
9. Provoquer le passage de la Commission de sécurité avant l'ouverture au public. Cette demande devra être adressée par le Maire à Monsieur le Préfet de l'Aude au moins 1 mois avant la date d'ouverture prévue (R143-38 et article 43 du décret 95-260 du 8 mars 1995).

Avis de la Commission

La commission de sécurité émet un **Avis Favorable** au projet présenté portant sur le PC 011 76 24 00040.

Le Président,

Pour le Préfet et par déléguation,
Le président de la commission d'arrondissement
de Carcassonne contre les risques d'incendies
et de panique dans les ERP



AVIS DE LA SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITÉ

Réunie le 19 Novembre 2024

Autorisation de travaux :

Autorisation de travaux : AT 011 076 24 00025 - CCCLA

PC 011 076 24 00040 - CCCLA

Demandeur : SCI ELVIMA - Monsieur BAER Laurent

Adresse des travaux : 134 Avenue de Monseigneur de Langle

Commune de : 11400 CASTELNAUDARY

Maître d'œuvre : Eric THOMAS Architecte 11400 CASTELNAUDARY

Nature des travaux : Agrandissement d'une salle de restaurant d'un hôtel et régularisation administrative de travaux déjà effectués

Autorisation d'ouverture :

Catégorie de l'ERP : 5

Le projet fera l'objet d'une :

- Attestation de prise en compte des règles d'Accessibilité
- Visite d'ouverture à solliciter par le maire au moins un mois avant l'ouverture prévisionnelle

Motif de visite :

- ERP de 1^{re} à 4^e catégorie non soumis à PC (visite obligatoire)
- ERP de 5^e catégorie avec enjeux particuliers :

Après lecture du rapport d'étude et conformément à l'engagement du pétitionnaire à respecter les dispositions de :

- * la loi 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées
- * le décret n°2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation
- * le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et fixant les conditions de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent
- * l'arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public, situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public modifié
- * l'arrêté du 20 avril 2017 fixant les dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public, construction.
- * l'article L113-12 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif au stationnement des véhicules électriques
- * l'article L122-5 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif au contrôle du respect des règles d'accessibilité préalable à l'ouverture d'un ERP

ANNEXE 2

Le présent projet doit en outre prendre en compte, l'intégralité des dispositions en matière d'accessibilité, pour ce qui concerne, la déficience visuelle, la déficience auditive, et également la déficience mentale.

À l'issue des travaux, le maître d'ouvrage fera établir une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables, compte tenu, le cas échéant, des dérogations accordées.

La SCDA émet un avis favorable à l'autorisation sollicitée sans prescription.

Pour la Directrice Départementale des Territoires et de
la Mer de l'Aude par délégation

La Chef d'unité Accessibilité Bâtiments

Service Risques
Sécurité Routière et Construction



Karine ALOZY

Pour information :

Pour permettre à chacun de connaître le niveau d'accessibilité d'un établissement recevant du public, le gestionnaire est invité à renseigner la plateforme Acceslibre sur le site: <https://acceslibre.beta.gouv.fr>

Conformément à l'article L.113-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, les parcs de stationnement des bâtiments non résidentiels de plus de 20 emplacements devront disposer au 1er janvier 2025:

- Au minimum d'un point de recharge pour véhicule électrique sur un emplacement accessible
- Un point de recharge supplémentaire par tranche de 20 emplacements de recharge