COMMUNE DE CASTELNAUDARY

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2025 R 0613

Demande déposée le 03 juin 2025 - Complétée le : 10 juillet 2025		**N° PC 11076 25 00017**
Par :	**SCI DU BECOU**	
Demeurant à :	**328 Chemin des Charmilles - Becou 11400 CASTELNAUDARY**	**Surface de plancher : 59,50 m²**
Représenté par :	**Monsieur Eric LAMMOGLIA**	
Pour :	**Travaux sur construction existante**	**Destination : Transformation d'un appentis d'activité agricole en logement (régularisation)**
Sur un terrain sis à :	**594 Chemin des Charmilles - Becou, 11400 CASTELNAUDARY**	
Références cadastrales :	**ZI 49**	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 06/06/2025,

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 U3a)**, modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

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

VU le Porter à connaissance émis le 19 juin 2024,

VU le certificat établi le 20 août 2021, par Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois attestant que le projet de filière d'assainissement non collectif présenté dans la demande d'installation est conforme à la réglementation en vigueur,

VU les pièces complémentaires reçues le 10 juillet 2025,

VU l'avis favorable d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 24 juin 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 27 juin 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 1er juillet 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de VEOLIA en date du 17 juillet 2025,

VU l'avis défavorable de la Direction Départementale des Territoire et de la Mer – Unité Prévention des Risques Naturels et Technologiques en date du 17 septembre 2025 **(Annexe 1)**,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la transformation d'un appentis d'activité agricole en logement,
- 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, et notamment l'avis défavorable de la Direction Départementale des Territoire et de la Mer – Unité Prévention des Risques Naturels et Technologiques,

- L'article U3-2.5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme disposant que « *En l'absence d'assainissement collectif, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (extension maximum existant compris fixée à 250m² de surface de plancher) à la date d'approbation du présent du P.L.U. de 2007 sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau* »,
- Le projet n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif,
- Le projet consiste en la création d'un nouveau logement,
- Le projet contrevient à la règlementation en vigueur,

. . . . . ARRETE . . .

Article Unique : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande et avec la surface susvisée.

Castelnaudary, le 18 septembre 2025,

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 :
SCI DU BECOU
M. Eric LAMMOGLIA
Le : 24 septembre 2025
Signature de l'intéressé(e),
Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE
24 SEP. 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.

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. 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).

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.

ANNEXE 1

PRÉFET
DE L'AUDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Carcassonne, le 17 septembre 2025

SRISC/UPRR
Affaire suivie par : Marjorie Rabasse
Tél : 04 68 10 31 28
marjorie.rabasse@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 : 25.0773_bis

SYNTHESE DES DONNEES

Commune : CASTELNAUDARY

Demande de :

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

N° de dossier : 011 076 25 00017

Pétitionnaire : SCI DU BECOU – Eric LAMMOGLIA

Type d'opération : Régularisation de la transformation d'un appentis en logement.

Parcelle cadastrée : Section : ZI Numéro : 49

Cours d'eau concerné(s) : Tréboul

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)

ANNEXE 1

Données topographiques du projet :

☒ 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
- ☒ ruissellement
- ☐ derrière la digue

DONNEES HYDRAULIQUES DU PROJET

- **Niveau du terrain naturel : 162,29 m NGF**
- **Niveau de la crue de référence : m NGF**
- **Hauteur de submersion : m**

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 : **30 novembre 2010, modifié le 21 août 2012**

☐ du PSS

☐ du R111-3

AVIS :

L'avis porte sur la régularisation d'un changement de destinaton d'un appentis en habitation. Selon la note descriptive PC 14, l'appentis était à l'origine affecté à une focntion agricole.

La partie de l'habitation pour laquelle ce permis de régularisation est déposée se situe en zone Ri3 du PPRI approuvé sur Castelnaudary.

Dans cette zone Ri3, tous les changements de destination ayant pour effet d'augmenter la vulnérabilité d'une construction sont interdits.

La transformation d'un apentis en zone inondable en logement augmente la vulnérabilité.

De plus, un PAC a été émis le 19 juin 2023 , qui confirme la situation en zone inondable de l'appentis.

La note indique une cote de la crue de référence située à proximité (160,78mNGF). Cette cote ne se situe pas au droit de l'appentis et ne peut être utilisée pour prouver le caractère inondable de l'appentis grace à un relevé de terrain.

En effet, les zones avec des cotes de référence sont des zones correspondant à une inondation par débordement, alors que les zones qui n'en disposent pas (comme la parcelle en question) sont concernées par des inondations par ruissellement. Donc, aussi bien, en considérant les cartes du PPRI ou du PAC, les cotes de référence situées à proximité ne peuvent pas être utilisées pour démontrer le caractère non inondable de la parcelle.

ANNEXE 1

Vulnérabilité (augmentation de la)
La notion d'augmentation de la vulnérabilité concerne le changement de destination de locaux inondables mais aussi l'augmentation de la capacité d'accueil ou de stockage. Elle est essentiellement liée à la nature de l'occupation des lieux et d'abord à la mise en danger des personnes, puis à des considérations économiques.
Ainsi, la transformation d'un garage inondable en local commercial, la transformation d'un local commercial inondable en logement ou encore la transformation d'une maison d'habitation en crèche constitueront une augmentation de la vulnérabilité

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

☒ **Défavorable**
☐ **Favorable**

☐ **Avec prescriptions**
☐ **Sans prescription**

Le Chef du service
Risques Sécurité Construction,

Eric SIDORSKI