

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**REFUS D'UN PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE
2025 R 0701**

Demande déposée le 21 juillet 2025 - Complétée le :		N° PA 11076 25 00004
Par :	SBG PROMOTION	Surface du terrain : 49 998 m²
Demeurant à :	1 Place Saint Louis 11400 CASTELNAUDARY	
Représenté par :	Monsieur Ludovic GARCIA	<u>Destination</u> : Réalisation d'un lotissement de 51 lots à bâtir et 2 macro-lots
Sur un terrain sis à :	Picotis 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	ZI 86	

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU la demande de permis d'aménager susvisée affichée le 25 juillet 2025,

VU le Code de l'Urbanisme,

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 le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zone AU4**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

VU l'orientation d'aménagement de de Programmation « Picotis »,

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 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 l'arrêté n° 76-2025-0628 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif de Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Service Régional de l'Archéologie en date du 03 juillet 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 25 juillet 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de VEOLIA, pour Réseau 11, en date du 20 août 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 21 août 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière, en date du 01 septembre 2025,

VU l'avis favorable, sous réserve, de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Aude en date du 18 septembre 2025,

VU l'avis de la Direction Départemental des Territoires et de la Mer, service Agriculture, Forêt, Eau, Biodiversité en date du 23 septembre 2025,

VU l'avis défavorable, concernant le volet hydraulique, de la Direction des Routes et Mobilités en date du 14 octobre 2025 (**Annexe 1**),

VU l'avis favorable, concernant le volet routier, de la Direction des Routes et Mobilités en date du 14 octobre 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 16 octobre 2025,

Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement de 51 lots à bâtir et de 2 macro-lots,

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme précisant que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* »,

Considérant qu'aux termes de l'article R.423-50 du Code de l'urbanisme précisant que « *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* »,

Considérant l'avis défavorable de la Direction des Routes et des Mobilités en raison de l'absence des éléments attendus et exhaustivement listés concernant la partie hydraulique du projet (avis annexé au présent arrêté),

..... ARRETE

Article Unique : Le permis d'aménager est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

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

Castelnaudary le 17 octobre 2025,



Le Maire/Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

SBG PROMOTION

M. Ludovic GARCIA

Le : 21 octobre 2025

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

21 OCT. 2025

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.

Carcassonne, le 14 octobre 2025



DIRECTION GENERALE ADJOINTE
TRANSITION ECOLOGIQUE ET MOBILITES
Direction des routes et des mobilités

Service gestion du domaine public
Affaire suivie par Nicole Senille
Tel : 04 68 11 31 38
nicole.senille@aude.fr

Monsieur le Président
Communauté de Communes
Castelnaudary Lauragais Audois
Service pôle ADS
11492 CASTELNAUDARY CEDEX

*Objet : Avis sur demande de permis d'aménager - saisine reçue le 29 juillet 2025
RD 33 – CASTELNAUDARY.*

Vos réf. : PA n°011 076 25 00004.

Mes réf. : SGDP/2025-1107

Monsieur le Président,

En application de l'article R423-53 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis la demande de permis d'aménager référencée ci-dessus, émanant de la SAS SBG PROMOTION représentée par Monsieur Ludovic GARCIA.

Cette demande concerne la création d'un lotissement de 51 lots destinés à la construction individuelle et de 2 macro-lots qui accueilleront 10 maisons individuelles sur la parcelle cadastrée ZI 86, située en agglomération, sur le territoire de la commune de CASTELNAUDARY. Ladite parcelle fait partie d'un site inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation dit de « Picotis ».

La desserte de l'ensemble de l'opération est prévue depuis la RD 33 par la création d'un accès unique à double sens de circulation.

Pour mémoire, en 2023 et en 2024, ce projet a déjà fait l'objet des demandes de permis d'aménager n° 076 23 00004, n° 076 24 00006 et n° 076 24 00007 pour lesquelles je n'ai pas été en mesure d'émettre un avis favorable. Les deux premières demandes ont été annulées à la requête du pétitionnaire, la dernière a fait l'objet d'un arrêté portant refus de permis d'aménager délivré par la Commune de Castelnaudary le 10 juin 2025.

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance les éléments de réponse ci-après.

Si concernant le volet routier, je peux émettre un avis favorable à ce projet en l'état **sous réserve du strict respect des prescriptions suivantes** :

- les cônes de visibilité devront être dépourvus de végétation haute et retalutés en pente douce ;
- le terrain naturel étant surélevé par rapport à la voirie départementale, l'accès devra comporter un organe de collecte des eaux de ruissellement de la voirie pour éviter tout apport important d'eau sur la voirie départementale ;

.../...

-

- la signalisation de police et le marquage au sol au niveau de l'accès sur la RD 33 doit être mise en place dès la création de l'accès. Un régime de priorité avec STOP est adapté au vu des distances de visibilité présentes ;

En outre, Il serait justifié de prévoir un dégagement de visibilité au niveau de l'accès

Toutefois, le pétitionnaire devra obtenir, après délivrance de l'autorisation d'urbanisme, une autorisation d'ouverture de chantier qui définira les prescriptions techniques à respecter avant toute intervention sur la route départementale, notamment en ce qui concerne la création de l'accès et le raccordement du projet aux divers réseaux publics.

Enfin, toute implantation de tous aménagements ou travaux (mur, clôture, plantations...), le pétitionnaire devra respecter l'alignement individuel qui a été établi par le Département de l'Aude au droit de la parcelle ZI 86, par arrêté n° 2023-335 en date du 26 octobre 2023 exécutoire de plein droit et qui n'a pas fait l'objet d'un recours pour excès de pouvoir.

En revanche, s'agissant du volet hydraulique,

Les remarques figurant dans cet avis sont similaires à celles émises dans l'avis du 14 octobre 2025 suite à la sollicitation de la DDTM pour l'instruction des compléments au dossier loi sur l'eau (contenant la version la plus récente du dossier technique et du plan des aménagements hydrauliques). Les compléments répondent en partie à mes demandes émises dans l'avis du 6 août 2025. Néanmoins, plusieurs aspects fondamentaux à la vérification de la sécurité et de la conformité des ouvrages projetés demandés dans l'avis précédent ne figurent pas dans le dossier et doivent être traités :

- Les talus des bassins de rétention n°1 et 2 (situés en bord de RD 33) n'intègrent manifestement pas les hauteurs respectives de la lame d'eau de chaque déversoir, ainsi que la revanche de sécurité d'au moins 30 cm au-dessus de la lame d'eau de chaque déversoir ; les cotes indiquées sur le plan des aménagements montrent clairement un débordement des bassins en direction de la RD 33 lors de la mise en charge des déversoirs. Le pétitionnaire devra donc tout mettre en œuvre pour que les bassins ne débordent pas lors de la mise en charge des déversoirs de ces bassins (abaissement de fil d'eau, rehaussement des remblais sur le talus, etc...) ;

- Par ailleurs, les remblais qui seront établis au niveau des talus entre les bassins n°1 et 2 et le fossé de la RD 33 (indiqués sur la coupe du bassin n°1 et le plan) jouent le rôle d'endiguement : il convient de préciser les caractéristiques de ces remblais (matériaux, mise en œuvre...) et de justifier de l'intégrité de ceux-ci à pleine charge des bassins de rétention ;

- Le pétitionnaire doit s'assurer et indiquer de manière explicite dans le dossier que le talus situé entre le bassin de rétention n°1 et la RD 33 ne présente pas de risque d'instabilité pour quel motif que ce soit (poussée d'eau, infiltrations...) pouvant affecter le domaine public routier départemental lors du remplissage des bassins de rétention ; il faut un avis technique permettant de s'assurer de l'intégrité, si besoin, à l'aide de sondages géotechniques et suivre (si besoin) les recommandations du géotechnicien ;

- En page 26 : le coefficient de Manning semble trop optimiste, car il ne tient pas compte des incertitudes liées au calage des ouvrages à niveau en phase travaux ; il faudra augmenter le dimensionnement des ouvrages concernés.

En outre, les derniers échanges (et conclusions) avec le syndicat du Fresquel concernant l'articulation du rejet avec les travaux prévus sur le Tréboul devront figurer dans les compléments.

.../...

ANNEXE 1

Dès lors, je ne peux pas de valider le volet hydraulique du projet, car encore trop de zones d'ombre subsistent dans ce dossier n'apportant pas en effet toutes les précisions nécessaires à la vérification de la conformité des aménagements hydrauliques vis-à-vis des infrastructures départementales.

En conclusion, au vu des éléments indiqués supra sur le volet hydraulique, je ne suis pas en mesure d'émettre un avis favorable sur la présente demande de permis d'aménager,

Je vous prie de bien vouloir prendre en compte ces éléments dans votre décision finale et me transmettre une copie de celle-ci.

Veillez croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental
et par délégation,
Le Directeur des Routes et des Mobilités



Stéphane GERVAIS

Copie : - DTL