

Demande déposée le 01 septembre 2025 - Complétée le 27 novembre 2025, le 03 décembre 2025 et le 05 décembre 2025		N° PC 11076 21 00032 M03
Par :	SAS FB INVESTISSEMENTS	Surface de plancher créée : 725 m²
Domiciliée :	45 Avenue Du Président Kennedy 64200 BIARRITZ	
Représentée par :	Monsieur Philippe FERRAN	<u>Destination</u> : Construction d'un bâtiment commercial et de son parc de stationnement
Pour :	Nouvelle construction	
Sur un terrain sis à :	Rue Du Muguet 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	ZB 207, ZB 210	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire modificatif susvisée,
VU la demande de permis de construire modificatif susvisée, affichée le 05/09/2025,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU le Code de la Construction et de l'Habitation,
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, modifié le 15 avril 2019, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026 (**Zone UX**),
VU l'arrêté de permis de construire initial n° PC 0110762100032 en date du 03 janvier 2022, transféré le 09 février 2022 et le 08 août 2025,
VU la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.) déposée le 26 décembre 2024,
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 25 00028 déposée le 03/12/2025 au titre de la demande de permis de construire n° 011 076 21 00032M03 et les notices de sécurité et d'accessibilité,
VU les pièces complémentaires reçues le 27 novembre 2025, le 03 décembre 2025 et le 05 décembre 2025,
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Sous-Commission Départementale d'Accessibilité, en date du 20 janvier 2026 (**Annexe 1**),
VU l'avis favorable de la Commission Communale d'Accessibilité en date du 23 janvier 2026,
VU le rapport assorti de prescriptions du Service Prévention du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Aude en date du 25 février 2026 (**Annexe 2**)

Considérant :

- Que le projet porte sur la modification de la construction d'un bâtiment commercial et de son parc de stationnement (modification de la surface, de la toiture, du matériau de façade avec diminution des surfaces vitrées),
- 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 modificatif est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande et avec les surfaces susvisées.

Article 2 : Le porteur de projet est tenu de prendre en compte et de respecter strictement les prescriptions émises ci-après :

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

« 1. Le parc de stationnement doit comporter au moins un emplacement équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables dont le dimensionnement permet l'accès aux PMR. Ces places dimensionnées PMR sont à distinguer des emplacements réservés personnes handicapées, conformément à l'article L 113-12 du CCH,

2. Une AT devra être déposée au préalable de l'ouverture par le preneur à bail pour préciser les aménagements des différents locaux et bureaux, l'activité et l'enseigne sur la devanture »,

• **Prescriptions du Service Prévention du SDIS :**

« - Tenir à jour le registre de sécurité (R143-44).

-Faire procéder périodiquement en cours d'exploitation par des techniciens compétents, aux opérations d'entretien et de vérification des installations et des équipements techniques de l'établissement (chauffage, éclairage, installations électriques, moyens de secours, etc.). (PE 4)

-Former et instruire le personnel sur la conduite à tenir en cas d'incendie et sur la manipulation des moyens d'extinction (PE27§5)».

- Les prescriptions non contraires émises lors du permis de construire initial sont maintenues.

NB : Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le Département sont seuls compétents 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 Territoires et de la Mer de l'Aude – Fiscalité – Service Aménagement Territoire Est Maritime – Rue du Pont de l'Avenir – B.P 813 – 11108 NARBONNE**

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



Castelnaudary, le 12 mars 2026

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

SAS FB INVESTISSEMENT

M. Philippe FERRAN

Le : *17 mars 2026*

Signature de l'intéressé(e),

Notification par voie électronique

AFFICHAGE LE

17 MARS 2026

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>



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ANNEXE 1

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer**

602

AVIS DE LA SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITÉ

Réunie le 20 janvier 2026

Autorisation de travaux :

Autorisation de travaux : AT 011 076 25 00028 – CCCLA

PC 011 076 21 00032 – CCCLA

Demandeur : SAS FB INVESTISSEMENTS

Adresse des travaux : Rue du Muguet

Commune de : 11 400 CASTELNAUDARY

Maître d'œuvre : Madame Valentine MOUILHERAT – Architecte – 64200 COLOMIERS

Nature des travaux : Modification d'un Permis de construire avec la transformation de deux cellules en une seule

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 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 1

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, sous réserve que les prescriptions suivantes soient réalisées :

1. Le parc de stationnement doit comporter au moins un emplacement **équipé pour la recharge** des véhicules électriques et hybrides rechargeables dont le dimensionnement permet l'accès aux PMR. Ces places dimensionnées PMR sont à distinguer des emplacements réservés personnes handicapées, conformément à l'article L 113-12 du CCH ;
2. Une AT devra être déposée au préalable de l'ouverture par le preneur à bail pour préciser les aménagements des différents locaux et bureaux, l'activité et l'enseigne sur la devanture.

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

Carcassonne, le 25/02/2026

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

Monsieur le Président de la Commission
Incendie et Panique
à

Service Départemental
d'Incendie et de Secours de l'Aude

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
11400 CASTELNAUDARY
contact@ville-castelnaudary.fr

Affaire suivie par : Lieutenant 1^o classe VIALARET Pierre

Objet : Demande d'avis Permis de construire 011 076 21 00032 M03
P.J. : Rappels réglementaires sur les établissements recevant du public en 5^{ème} catégorie
Références : A-2025-003716 du 08/12/2025

J'ai l'honneur de vous adresser sous ce pli le rapport concernant :

Code :	10438
Etablissement :	BATIMENT COMMERCIAL SCI LE RENOUVEAU Cellule 1 - CASTELNAUDARY
Adresse :	RUE DU MUGUET - 11400 CASTELNAUDARY
Dossier :	Permis de construire 011 076 21 00032 M03

Suite au dossier cité en objet, vous souhaitez connaître l'avis de la commission de sécurité sur cet établissement.

Aussi, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat et à la circulaire NOR/INT/E95/00199 C/ du 22 juin 1995, la délivrance du permis de construire ou d'une autorisation de travaux non soumis à permis de construire d'un établissement de 5^{ème} catégorie sans locaux de sommeil n'a pas à être précédée systématiquement de la consultation de la Commission contre les risques d'Incendie et Panique dans les Etablissements Recevant du Public et les Immeubles de Grande Hauteur.

Ci-dessous l'étude du dossier pour lequel vous nous avez consulté :

I – DESCRIPTIF

Le dossier concerne la modification du permis de construire initial, via la modification surface de plancher, toiture et changement de matériau des façades. Il n'y aura plus qu'une seule cellule au lieu de deux. La surface de vente sera de 599m². La surface totale sera de 725m² (surface de vente + locaux sociaux). Le PC livrera le bâtiment coque vide, le preneur devra déposer une AT pour l'aménagement intérieur.

Les dégagements sont sorties totalisant 5 UP, ce qui est conforme à la réglementation.

II – CLASSEMENT

ANNEXE 2

a) Activités envisagées par le maître d'ouvrage : magasin

b) Calcul d'effectif : 1 p/3 m²

Public = 199 - Personnel = 10 - Total = 209 personnes.

Petit Etablissement du Type M de la 5^{ème} catégorie.

III - REGLEMENTATION APPLICABLE

- Code de la Construction et de l'Habitation.
- 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).
- Arrêté du 22 Décembre 1981 modifié portant approbation des dispositions particulières du type M (Magasins et centres commerciaux).
- Arrêté du 22 Juin 1990 modifié portant approbation des dispositions particulières aux établissements de 5ème catégorie.

IV – PRESCRIPTIONS PERMANENTES

- Tenir à jour le registre de sécurité (R143-44).
- Faire procéder périodiquement en cours d'exploitation par des techniciens compétents, aux opérations d'entretien et de vérification des installations et des équipements techniques de l'établissement (chauffage, éclairage, installations électriques, moyens de secours, etc.). (PE 4)
- Former et instruire le personnel sur la conduite à tenir en cas d'incendie et sur la manipulation des moyens d'extinction (PE27§5).

Pour le Président et par délégation,



Lieutenant 1^o classe Pierre VIALARET