

**COMMUNE  
DE  
CASTELNAUDARY**

**PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE  
2026-257-URBA**

<b>Demande déposée le 17 décembre 2025 - Complétée le : 20 janvier 2026</b>		<b>N° PC 11076 25 00037</b>
Par : Demeurant à :	<b>SCI DE LA ZONE 35 Avenue Paul Riquet 11400 CASTELNAUDARY</b>	<b>Surface de plancher : 1 194 m<sup>2</sup></b>
Représenté par :	<b>Madame Corinne BOUYSSOU</b>	
Pour : Sur un terrain sis à :	<b>Nouvelle construction Rue Alfred Sauvy 11400 CASTELNAUDARY</b>	<b><u>Destination</u> : Création de 4 cellules commerciales</b>
Références cadastrales :	<b>YW 165, YW 166, YW 167, YW 168</b>	

**Le Maire,**

VU la demande de permis de construire susvisée,  
VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 18/12/2025,  
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 (**Zone Ux**), modifié le 15 avril 2019, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026,  
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 les formulaires d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande en date du 12 décembre 2025,  
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 00033 déposée le 17 décembre 2025 au titre de la demande de permis de construire n° PC 011076 25 00037 et les notices de sécurité et d'accessibilité,  
VU les pièces complémentaires reçues le 20 janvier 2026,  
VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 14 janvier 2026,  
VU l'avis tacite favorable d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 21 janvier 2028,  
VU l'avis favorable de la Commission Communale d'Accessibilité en date du 23 janvier 2026,  
VU l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière, en date du 28 janvier 2026,  
VU l'avis de la Direction régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, en date du 02 février 2026,  
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Sous-Commission Départementale d'Accessibilité, en date du 17 février 2026 (**Annexe 1**),  
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 06 mars 2026 (**Annexe 2**),  
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 16 mars 2026,  
VU l'avis favorable sous réserves, de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date 14 avril 2026,

### **Considérant :**

- Le projet tel que présenté consistant en la création de quatre cellules commerciales,
- 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 de SUEZ Eau France Occitanie et du Service Intercommunal Eau et Assainissement de la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois** : « *Eau potable : Est raccordable au réseau d'eau potable - Branchement à créer à la charge du demandeur. Eau assainissement : Est raccordable au réseau d'eau usée - Branchement à créer à la charge du demandeur + PFAC de 2000 euros pour 1 logement* ».
- **Réserves de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Sous-Commission Départementale d'Accessibilité** : « - *Lors de leur construction ou à l'occasion de rénovations importantes, les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements des bâtiments à usage non résidentiel doivent comporter des emplacements à recharges véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L 113-11 à 17 du CCH). :*
  - *Au moins 20% d'emplacements pré-équipés*
  - *Et 2% des emplacements pré-équipés (et au minimum 1 des emplacements pré-équipés), sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). Et au moins 1 emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux PMR, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Ces places dimensionnées PMR sont à distinguer des emplacements réservés personnes handicapées ;*
- *Pour les places situées en épi ou en bataille, une sur longueur de 1,20 m doit être matérialisée sur la voie de circulation des parcs de stationnement par une peinture ou une signalisation adaptée au sol afin de signaler la possibilité pour une personne en fauteuil roulant d'entrer ou de sortir par l'arrière de son véhicule conformément à l'article 3 de l'arrêté susvisé ;*
- *Les portes principales desservant des locaux accessibles :*
  - *Pouvant recevoir moins de 100 personnes ont une largeur nominale minimale de 0,90 m, correspondant à une largeur de passage utile de 0,83 m conformément à l'article 10 de l'arrêté susvisé ;*
  - *Pouvant recevoir 100 personnes ou plus ont une largeur minimale de passage utile de 1,40 m. Dans le cas d'une porte avec au moins 2 vantaux, le vantail couramment utilisé doit mesurer au moins 0,90 m de largeur soit une largeur de passage utile de 0,83 m conformément à l'article 10 de l'arrêté susvisé ;*
- *Une AT devra être déposée au préalable de l'ouverture par chaque preneur à bail pour préciser les aménagements des différents locaux et bureaux, l'activité et l'enseigne sur la devanture »,*
- **Prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude** : « *Déposer un dossier d'urbanisme pour l'aménagement des cellules qui répondraient à la réglementation ERP en fonction de l'activité prévue dans chaque cellule* ».
- **Réserves de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary** :  
« *Le projet devra respecter les contraintes du PLU en matière notamment de rejet des eaux pluviales.* »

**Article 3** : Au commencement et à l'issue des travaux, la Déclaration d'Ouverture de Chantier et la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux seront déposées en Mairie ou par voie dématérialisée.

**NB** : La Direction générale des Finances publiques (DGFIP) dans le Département est, depuis le 1<sup>er</sup> 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 15 avril 2026,



Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

**SCI DE LA ZONE**

**Mme Corinne BOUYSSOU**

Le : *21 avril 2026*

Signature de l'intéressé(e),

**Saisine par voie électronique**

**AFFICHAGE LE**  
**21 AVR. 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.

**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 COMPTEUR 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](http://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**

2

**AVIS DE LA SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITÉ**

**Réunie le 17 février 2026**

**Autorisation de travaux :**

Autorisation de travaux : AT 011 076 25 00033 – CCCLA  
PC 011 076 25 00037 – CCCLA  
Demandeur : SCI de la Zone – Madame Corinne BOUYSSOU  
Adresse des travaux : Rue Alfred Sauvy  
Commune de : 11 400 CASTELNAUDARY  
Maître d'œuvre : L'atelier architecture – 11400 CASTELNAUDARY  
Nature des travaux : Construction d'un bâtiment de 4 cellules

**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<sup>re</sup> à 4<sup>e</sup> catégorie non soumis à PC (visite obligatoire)  
 ERP de 5<sup>e</sup> 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.

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. Lors de leur construction ou à l'occasion de rénovations importantes, les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements des bâtiments à usage non résidentiel doivent comporter des emplacements à recharges véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L 113-11 à 17 du CCH).:
  - Au moins **20 % d'emplacements pré-équipés**
  - Et **2 %** des emplacements pré-équipés (et **au minimum 1** des emplacements pré-équipés), sont dimensionnés pour être **accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR)**Et **au moins 1 emplacement**, dont le dimensionnement permet l'accès aux PMR, est **équipé pour la recharge** des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Ces places dimensionnées PMR sont à distinguer des emplacements réservés personnes handicapées ;
2. Pour les places situées en épi ou en bataille, une surlongueur de 1,20 m doit être matérialisée sur la voie de circulation des parcs de stationnement par une peinture ou une signalisation adaptée au sol afin de signaler la possibilité pour une personne en fauteuil roulant d'entrer ou de sortir par l'arrière de son véhicule conformément à l'article 3 de l'arrêté susvisé ;
3. Les portes principales desservant des locaux accessibles :
  - pouvant recevoir moins de 100 personnes ont une largeur nominale minimale de 0,90 m, correspondant à une largeur de passage utile de 0,83 m conformément à l'article 10 de l'arrêté sus-visé ;
  - pouvant recevoir 100 personnes ou plus ont une largeur minimale de passage utile de 1,40 m. Dans le cas d'une porte avec au moins 2 vantaux, le vantail couramment utilisé doit mesurer au moins 0,90 m de largeur soit une largeur de passage utile de 0,83 m conformément à l'article 10 de l'arrêté sus-visé ;
4. Une AT devra être déposée au préalable de l'ouverture par chaque 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

# ANNEXE 2



Carcassonne, le 06/03/2026

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<sup>o</sup> classe VIALARET Pierre

**Objet :** Demande d'avis Permis de construire 011 076 25 00037  
**Références :** A-2026-000048 du 06/01/2026

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

Code :	E-076-00050-000
Établissement :	SCI LA ZONE
Adresse :	AVENUE ALFRED SAUVY - 11400 CASTELNAUDARY
Dossier :	Permis de construire 011 076 25 00037

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<sup>ème</sup> 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 construction d'un bâtiment à vocation artisanale et tertiaire composé de 4 cellules de 298m<sup>2</sup> chacune, destinées à l'exercice d'activités professionnelles, au stockage et comprenant des bureaux associés.

La cellule 1 est destinée à être un atelier → non ERP.

La cellule 2 est destinée à être un atelier → non ERP.

La cellule 3 est destinée à être un atelier → non ERP.

La destination de la cellule 4 n'est pas encore connue → ne peut se prononcer sur ERP ou non.

## II - CLASSEMENT

Impossible à effectuer pour le moment.

## III - REGLEMENTATION APPLICABLE

- Code de la Construction et de l'Habitation.

## IV - PRESCRIPTIONS

- Déposer un dossier d'urbanisme pour l'aménagement des cellules qui répondraient à la réglementation ERP en fonction de l'activité prévue dans chaque cellule.

Pour le Président et par délégation,



Lieutenant 1° classe Pierre VIALARET