

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM
DE LA COMMUNE
2026-289-URBA**

Demande déposée le 08 décembre 2025 Complétée le : 27 janvier 2026		N° PA 11076 25 00006
Par :	G.S.P. GUY SPANGHERO PROMOTION Représenté par Monsieur Guy SPANGHERO	Surface du terrain : 4 539 m²
Demeurant à :	1 Place Saint-Louis 11400 CASTELNAUDARY	
Sur un terrain sis à :	En Matto 11400 CASTELNAUDARY	<u>Destination</u> : Réalisation d'un macrolot de 3 lots maximum
Références cadastrales :	ZB169, ZB171	

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,
VU la demande de permis d'aménager susvisée affichée le 11 décembre 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 AUx2**), modifié le 15 avril 2019, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026,
VU l'Orientation d'Aménagement de Programmation « Site d'En Matto »,
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 l'arrêté n° 2026-141 du 15 avril 2026 du Département de l'Aude portant alignement entre la parcelle cadastrée ZB 171 et le domaine public routier départemental de la RD6,
VU les pièces complémentaires reçues le 27 janvier 2026,
VU les pièces modificatives reçues les 23 février 2026 et 16 mars 2026,
VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 26 décembre 2025,
VU l'avis favorable, sous réserves, de VEOLIA en date du 29 décembre 2025,
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audiois - service Eau et Assainissement en date du 30 décembre 2025,
VU l'avis tacite d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 11 janvier 2026,
VU l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service Régional de l'Archéologie, en date du 19 janvier 2026,
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 20 janvier 2026,
VU l'avis favorable, sous réserves, du SMICTOM en date du 19 février 2026,
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Direction des Routes et Mobilités en date du 8 avril 2026,
VU l'avis favorable, sous réserve, de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Aude en date du 22 avril 2026,
VU l'avis favorable de Monsieur le Maire en date du 24 avril 2026,

Considérant :

- Le projet consistant en la création d'un lotissement composé d'un macrolot subdivisible en 3 lots maximum,

- L'article R. 423-50 du Code de l'urbanisme disposant 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* »,
- Les avis des différents services susvisés,

..... ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le permis d'aménager sera composé de **1 macrolot subdivisible en 3 lots maximum** destinés à recevoir des bâtiments à usage industriel, commercial ou de bureau.

La surface de plancher maximale envisagée est de **3 000 m²**.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux dispositions de la réglementation en vigueur au moment de la délivrance des autorisations de construire sous réserves de l'application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme et sous réserves de respecter les prescriptions visées à l'article 3.

Article 3

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande complété comme suit :

- **Prescriptions émises par SUEZ Eau France Occitanie et par le service eau et assainissement de la Communauté de Commune de Castelnaudary Lauragais Audois** : « *Eau potable : est raccordable au réseau, branchement à créer à la charge du demandeur. Assainissement : est raccordable au réseau d'eau usée, branchement à créer à la charge du demandeur + PFAC de 2 000 euros pour 1 logement* ».
- **Prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière** : « *En zone d'aléa modéré, les constructions nouvelles recevant du public sont autorisées sous réserve que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de +0,60 m par rapport au terrain naturel. En zone hydrogéomorphologique, toutes les constructions nouvelles des bâtiments recevant du public sont autorisées à adapter la cote des surfaces de plancher qui ne devra cependant pas être inférieure à +0,20 m au-dessus du terrain naturel pour les bâtiments inférieurs ou égaux à 50 m et à +0,60 m en moyenne pour les bâtiments supérieurs à 50 m. Les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments. Avis favorable sous réserve d'attester du respect de cette prescription* ».
- **Prescriptions de la Direction des Routes et Mobilités** : Voir les prescriptions dans l'avis du 8 avril 2026 joint en annexe 1.
- **Prescriptions du SMICTOM** : « *Une plateforme pour chacun des lots en bordure de propriété. Chaque dalle de propriété doit comporter :*
 - *Pan incliné ; pas de trottoir*
 - *Local de stockage autorisé, mais présentation des bacs à la collecte à l'extérieur du local obligatoire ;*
 - *Habillage facultatif (à la charge du propriétaire du site) : simple et discret mais cohérent avec le site et compatible avec la collecte.*
 - *Une demande individuelle avant installation de chaque entreprise afin de déterminer les déchets produits et les contenants adaptés* ».
- **Prescriptions de Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Aude** : Voir les prescriptions dans l'avis du 22 avril 2026 joint en annexe 2.

Article 4

La vente ou la location des lots pourra être accordée selon le cas :

- Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme,
- Soit à compter du dépôt de la DAACT à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer les travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.442-13a,
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R.442-13b.

Article 5

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :

- Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis (article R.442-13 du code de l'urbanisme)
- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation. (Article R.442-13 du code de l'urbanisme)

Article 6

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager, et s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente, ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement.

Leur attention sera particulièrement attirée sur :

- Le règlement de la zone AUx2 du Plan Local d'Urbanisme
- Les dispositions du règlement du lotissement,

Conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu,

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Castelnaudary, le 24 avril 2026

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



Le Maire Adjoint,

François DEMANGEOT

AFFICHAGE LE

28 AVR. 2026

Notification du présent arrêté à :
M. Guy SPANGHERO – SARL GSP
Le : 28 Avril 2026
Signature de l'intéressé(e),
Saisine par voie électronique

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 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>

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
SOLIDARITES TERRITORIALES
ET TRANSITION ECOLOGIQUE
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
11491 Castelnaudary Cedex

Objet : Avis sur complément à une demande de permis d'aménager .
Saisine reçue le 18 mars 2026. - RD 6 – commune de CASTELNAUDARY.
Vos réf. : PA n°011 076 25 00006.
Mes réf. : SGDP/2026-0130.

Monsieur le Président,

En application de l'article R423-53 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis un complément à la demande de permis d'aménager référencée ci-dessus, émanant de la SARL GUY SPANGHERO PROMOTION représentée par Monsieur Guy SPANGHERO .

Pour rappel, cette demande concerne la réalisation d'un macrolot subdivisible en 3 lots maximum sur les parcelles cadastrées ZB 169 et 171, situées en agglomération, sur le territoire de la commune de CASTELNAUDARY, au lieu dit « En Matto ». Ladite demande a fait l'objet de mon avis référencé SGDP/2026-0130 émis le 28 janvier 2026,

La desserte du projet est prévue par la création d'une voirie interne qui débouche d'un côté sur la RD 6, de l'autre sur la voie communale « rue de la Pomelle » qui est raccordé au giratoire existant.

Après examen des pièces complémentaires, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les éléments de réponse ci-après.

Concernant le volet routier, je porte à votre connaissance que j'émetts un avis favorable **sous réserve du strict respect des prescriptions suivantes** :

- la création d' l'accès sur la RD 6 ne pourra être autorisé qu'après approbation par la commune du projet de modification de l'OAP du secteur d'En Matto qui permettra à titre exceptionnel un nouvel accès sur la RD ;
- dans cette éventualité, l'accès à créer sur la RD 6 devra servir uniquement pour l'entrée du lotissement et la sortie du site s'effectuera via la rue de la Pomelle ;
- la signalisation adéquate devra être installée au droit de cet accès pour éviter tout cisaillement de flux ;
- la 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 ;

.../...

- au titre de la conservation du domaine public routier, mes services procéderont dans les jours prochains à l'alignement de RD 6 au droit de la parcelle ZB 171 riveraine de cette voie, En effet, afin d'éviter tout risque d'empiétement ultérieur lors d'implantation de tous aménagements ou travaux (mur, clôture, plantations...), cet alignement va déterminer de fait la limite du domaine public routier départemental. Il sera notifié au propriétaire de ladite parcelle dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, j'attire l'attention de la pétitionnaire sur la présence de végétation départementale (1 platane) sur la RD 6 aux abords de laquelle seront réalisés les projets de construction. Cette végétation, considérée comme un ouvrage public par les tribunaux, a un fonctionnement annuel et régulier qui peut produire d'éventuels effets tant par la chute de feuilles, de branches, par des développements racinaires ou par tous autres phénomènes.

La pétitionnaire, ainsi que tout futur propriétaire, devront par conséquent tenir compte de l'antériorité de la présence de cette végétation protégée légalement, et adapter toute future construction en fonction de cet ouvrage public, notamment en protégeant toutes nouvelles canalisations dites humides (eau potable, eaux usées, etc...) liées aux constructions et prochainement implantées sous le domaine public, de toutes éventuelles intrusions racinaires dues par exemple à la porosité des divers raccords dans le cheminement des canalisations en question.

La pétitionnaire, ainsi que tout futur propriétaire, devront prévoir et prendre en charge, une surprotection mécanique et étanche des futures canalisations.

Enfin, conformément à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 491155 du 24 novembre 2025, l'autorité chargée de l'instruction de la présente demande de permis d'aménager doit apprécier l'ensemble des éléments de ce dossier au regard des règles d'urbanisme applicables, y compris celles relatives à la protection des alignements d'arbres.

S'agissant du volet hydraulique, I

La demande de compléments a bien été prise en compte, et les aménagements hydrauliques proposés semblent bien être dimensionnés et ne pas aggraver la situation hydraulique du fossé de la RD 6 pour tout évènement pluvieux jusqu'à l'occurrence centennale. Il faudra néanmoins prévoir une rampe d'accès au fond du bassin pour les engins d'entretien et de déblaiement pour d'éventuels débris venant à obstruer l'ouvrage de fuite et de surverse.

Par ailleurs, une demande d'autorisation de travaux (pour l'accès et le rejet pluvial) devra être faite auprès des services de la Direction des Routes et des Mobilités du Département avant le commencement des travaux.

Je peux ainsi valider le volet hydraulique du projet sous réserve de la réalisation de la rampe d'accès.

En conclusion, je suis à présent en mesure de conclure favorablement sur le projet, sous réserve des prescriptions émises supra à la fois sur son volet routier et sur son volet hydraulique.

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

Carcassonne, le 8 avril 2026



DIRECTION GENERALE ADJOINTE
SOLIDARITES TERRITORIALES
ET TRANSITION ECOLOGIQUE
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
11491 Castelnaudary Cedex

Objet : Avis sur complément à une demande de permis d'aménager .
Saisine reçue le 18 mars 2026. - RD 6 – commune de CASTELNAUDARY.
Vos réf. : PA n°011 076 25 00006.
Mes réf. : SGDP/2026-0130.

Monsieur le Président,

En application de l'article R423-53 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis un complément à la demande de permis d'aménager référencée ci-dessus, émanant de la SARL GUY SPANGHERO PROMOTION représentée par Monsieur Guy SPANGHERO .

Pour rappel, cette demande concerne la réalisation d'un macrolot subdivisible en 3 lots maximum sur les parcelles cadastrées ZB 169 et 171, situées en agglomération, sur le territoire de la commune de CASTELNAUDARY, au lieu dit « En Matto ». Ladite demande a fait l'objet de mon avis référencé SGDP/2026-0130 émis le 28 janvier 2026,

La desserte du projet est prévue par la création d'une voirie interne qui débouche d'un côté sur la RD 6, de l'autre sur la voie communale « rue de la Pomelle » qui est raccordé au giratoire existant.

Après examen des pièces complémentaires, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les éléments de réponse ci-après.

Concernant le volet routier, je porte à votre connaissance que j'émetts un avis favorable **sous réserve du strict respect des prescriptions suivantes** :

- la création d' l'accès sur la RD 6 ne pourra être autorisé qu'après approbation par la commune du projet de modification de l'OAP du secteur d'En Matto qui permettra à titre exceptionnel un nouvel accès sur la RD ;
- dans cette éventualité, l'accès à créer sur la RD 6 devra servir uniquement pour l'entrée du lotissement et la sortie du site s'effectuera via la rue de la Pomelle ;
- la signalisation adéquate devra être installée au droit de cet accès pour éviter tout cisaillement de flux ;
- la 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 ;

.../...

- au titre de la conservation du domaine public routier, mes services procéderont dans les jours prochains à l'alignement de RD 6 au droit de la parcelle ZB 171 riveraine de cette voie, En effet, afin d'éviter tout risque d'empiètement ultérieur lors d'implantation de tous aménagements ou travaux (mur, clôture, plantations...), cet alignement va déterminer de fait la limite du domaine public routier départemental. Il sera notifié au propriétaire de ladite parcelle dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, j'attire l'attention de la pétitionnaire sur la présence de végétation départementale (1 platane) sur la RD 6 aux abords de laquelle seront réalisés les projets de construction. Cette végétation, considérée comme un ouvrage public par les tribunaux, a un fonctionnement annuel et régulier qui peut produire d'éventuels effets tant par la chute de feuilles, de branches, par des développements racinaires ou par tous autres phénomènes.

La pétitionnaire, ainsi que tout futur propriétaire, devront par conséquent tenir compte de l'antériorité de la présence de cette végétation protégée légalement, et adapter toute future construction en fonction de cet ouvrage public, notamment en protégeant toutes nouvelles canalisations dites humides (eau potable, eaux usées, etc...) liées aux constructions et prochainement implantées sous le domaine public, de toutes éventuelles intrusions racinaires dues par exemple à la porosité des divers raccords dans le cheminement des canalisations en question.

La pétitionnaire, ainsi que tout futur propriétaire, devront prévoir et prendre en charge, une surprotection mécanique et étanche des futures canalisations.

Enfin, conformément à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 491155 du 24 novembre 2025, l'autorité chargée de l'instruction de la présente demande de permis d'aménager doit apprécier l'ensemble des éléments de ce dossier au regard des règles d'urbanisme applicables, y compris celles relatives à la protection des alignements d'arbres.

S'agissant du volet hydraulique, I

La demande de compléments a bien été prise en compte, et les aménagements hydrauliques proposés semblent bien être dimensionnés et ne pas aggraver la situation hydraulique du fossé de la RD 6 pour tout évènement pluvieux jusqu'à l'occurrence centennale. Il faudra néanmoins prévoir une rampe d'accès au fond du bassin pour les engins d'entretien et de déblaiement pour d'éventuels débris venant à obstruer l'ouvrage de fuite et de surverse.

Par ailleurs, une demande d'autorisation de travaux (pour l'accès et le rejet pluvial) devra être faite auprès des services de la Direction des Routes et des Mobilités du Département avant le commencement des travaux.

Je peux ainsi valider le volet hydraulique du projet sous réserve de la réalisation de la rampe d'accès.

En conclusion, je suis à présent en mesure de conclure favorablement sur le projet, sous réserve des prescriptions émises supra à la fois sur son volet routier et sur son volet hydraulique.

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

Veuillez 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

Carcassonne, le 22 AVR. 2026



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS

Z.I. La Bouriette - BP 1053
11870 Carcassonne Cedex 09
Standard : 04.68.79.59.00

Pôle Coordination Opérationnelle
Groupement Gestion des Risques
Service Prévision

GR-Prévision	
NG	NG
17/04/2026	
N° PA 011076 25 00006	

Le Directeur Départemental des Services
d'Incendie et de Secours

à

Communauté des Communes Castelnaudary
Lauragais Audois
(poleadslauragais@cccla.fr)

OBJET : Création d'un macrolot divisible en 3 lots maximum.

REF : Numéro : PA 011 076 25 00006
Déposé le : 08/12/2025
Demandeur : GSP GUY SPANGHERO PROMOTION - Mr SPANGHERO Guy
Adresse : Lieu-dit En Matto - 11400 CASTELNAUDARY

NOS REF : mail du 09 avril 2024

AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Sophie Ermel

Ne connaissant pas la destination finale des lots, le pétitionnaire doit respecter les éléments suivants.

Conformément à l'article R423-50 du code de l'urbanisme relatif à la consultation des services, et à l'arrêté préfectoral n° SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017 relatif au Règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie, il est rappelé que le projet, pour être réalisable, devra posséder les caractéristiques suivantes :

1° En matière d'accessibilité des engins de secours :

- La voirie desservant le projet devra permettre l'accès aux véhicules de secours et répondre aux caractéristiques suivantes de la voie engins :
 - Avoir une largeur de **3 mètres** (bandes réservées au stationnement exclues) ;
 - Avoir une force portante calculée pour un véhicule de **130 kilonewtons** (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
 - Avoir un rayon intérieur au minimum de **11 mètres** ;
 - Avoir une surlargeur $S=15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à **50 mètres** (S et R étant exprimés en mètres) ;
 - Avoir une hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de **3,50 mètres** ;
 - Avoir une pente inférieure à 15 %.

2° En matière de défense extérieure contre l'incendie :

Les règles définies dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) devront être respectées (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017).

Vous avez la possibilité de consulter l'ensemble des données relatives à la DECI en vous rendant à l'adresse suivante : <https://hub.sdis11.fr>

ANNEXE 2

3° En matière de prévention contre le risque incendie de forêt :

- Réaliser les constructions et les aménagements intérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation et au code du travail.
- Respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral DDTM-SAFEB-UFCB-202-044 du 04 avril 2025 relatif au débroussaillage.

Colonel Hors-Classe Christophe Magny

