

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
2026-293-URBA**

Demande déposée le 06 octobre 2025 - Complétée les : 05 décembre 2025 et 24 mars 2026		N° PC 11076 25 00030
Par :	Madame Andréa MARILL	Surface de plancher : 238,21 m²
Demeurant à :	3 Rue de la Vendemiaire 11560 FLEURY D'AUDE	
Représenté par :		<u>Destination</u> : Construction d'un pôle de Kinésithérapie
Pour :	Nouvelle construction	
Sur un terrain sis à :	3 Rue de la Pomelle 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	ZB 239, ZB 240, ZB 249, ZB 250	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,
VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 06/10/2025,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU le Code de la Construction et de l'Habitation,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zones U3 et AUx2**), modifié le 15 avril 2019, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026,
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 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 le formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande en date du 03 octobre 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 00020 déposée le 06 octobre 2025 au titre de la demande de permis de construire n° PC 011 076 25 00030 et les notices de sécurité et d'accessibilité,
VU le certificat d'urbanisme positif n° CU 011 076 25 00044 délivré le 30 avril 2025,
VU les pièces complémentaires reçues les 05 décembre 2025 et 24 mars 2026,
VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 30 octobre 2025,
VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 03 novembre 2025,
VU l'avis favorable de la Commission Communale d'Accessibilité en date du 13 novembre 2025,
VU l'avis favorable, sous réserve, de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 18 décembre 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 06 mars 2026 (**Annexe 1**),
VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 10 mars 2026,
VU l'avis favorable, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Sous-Commission Départementale d'Accessibilité, en date du 21 avril 2026 (**Annexe 2**),

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la création d'un pôle de kinésithérapie,
- 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 émises par ENEDIS : « *Le raccordement de ce projet au réseau de distribution sera réalisé par un branchement sans extension de réseau.*

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- *De la non-obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires,*
- *De la non-obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives,*
- *D'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande,*
- *D'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation.)* ».

Prescriptions émises par 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 Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary :

« *Le projet devra respecter les contraintes du PLU notamment en matière de rétention et de rejet des eaux pluviales.* »

Prescriptions émises par Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Aude : « *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)* ».

Prescriptions émises par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Sous-Commission Départementale d'Accessibilité : « *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* ».

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^{er} 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.

Castelnaudary, le 24 avril 2026

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 :

Mme Andréa MARILL

Le : 29 avril 2026

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

29 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 COMPTE 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>

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^o classe VIALARET Pierre

Objet : Demande d'avis Permis de construire 011 076 25 00030
P.J. : Rappels réglementaires sur les établissements recevant du public en 5^{ème} catégorie
Références : A-2026-000666 du 04/03/2026

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

Code :	E-076-00057-000
Etablissement :	POLE DE KINESITHERAPIE
Adresse :	3 RUE POMELLE - 11400 CASTELNAUDARY
Dossier :	Permis de construire 011 076 25 00030 : Le projet consiste à la construction d'un pôle de kinésithérapie.

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 construction d'un bâtiment à simple RDC de 238m² à usage de cabinet de kinésithérapie comprenant une salle principale de 123m², 6 box de 8 à 10m², une salle de gym de 15m², une salle de repos de 15m², des sanitaires.

Les moyens de secours sont :

- Alarme de type 4
- Extincteurs appropriés aux risques
- BAES

Le dégagement est une sortie de 1 UP, ce qui est conforme à la réglementation.

II – CLASSEMENT

a) Activités envisagées par le maître d'ouvrage : soin de jour

b) Calcul d'effectif :

Public = 12 - Personnel = 6 - Total = 18 personnes.

Petit Etablissement du Type U(sans sommeil) 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 10 Décembre 2004 modifié portant approbation des dispositions particulières du type U (Etablissements de soins).
- Arrêté du 22 Juin 1990 modifié portant approbation des dispositions particulières aux établissements de 5^{ème} 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



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ANNEXE 2

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

138

AVIS DE LA SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITÉ

Réunie le 21 avril 2026

Autorisation de travaux :

Autorisation de travaux : AT 011 076 25 00020 – Mairie de CASTELNAUDARY

PC 011 076 25 00030

Demandeur : Madame MARILL Andréa

Adresse des travaux : 3 rue de la Pomelle

Commune de : 11 400 CASTELNAUDARY

Maître d'œuvre : Monsieur NEGRE Benjamin Architecte

Nature des travaux : Construction d'un pôle de kinésithérapie

Autorisation d'ouverture :

Catégorie de l'ERP : 5^e

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.

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.

ANNEXE 2

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 sans prescription.

Pour la Directrice Départementale des Territoires et de
la Mer de l'Aude par délégation

Pour le Directeur Adjoint Départemental 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