COMMUNE DE CASTELNAUDARY

PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2026-681-URBA

Demande déposée le 15 juillet 2026 -		**N° PC 11076 26 00027**
Par :	**SAS ALOGEA** **6 Rue Barbes** **11000 CARCASSONNE**	**Surface de plancher : 3882.00 m²**
Représentée par :	**Monsieur David SPANGHERO**	
Pour :	**Nouvelle construction**	**Destination : Construction de 50 logements sociaux (dont 34 logements individuels et 16 logements collectifs)**
Sur un terrain sis :	**ZAC Les Vallons Du Griffoul** **11400 CASTELNAUDARY**	
Références cadastrales :	**BA 314, BA 316, BA 319, BA 321, BA 325, BA 327, BA 329, BA 330, BA 331**	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 15/07/2026,

VU le Code de l'Urbanisme,

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 AU5**),

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 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 Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Les Vallons du Griffoul » à Castelnaudary, en date du 2 mars 2020,

VU l'avenant au C.C.C.T approuvé par Monsieur le Maire de Castelnaudary le 2 mars 2020 concernant la ZAC « Les Vallons du Griffoul », en date du 09 juillet 2026,

VU l'avis favorable, sous réserve, de THEMELIA, en date du 22 juillet 2026,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie, en date du 03 août 2026,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 04 août 2026,

VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 16 mai 2025,

VU l'avis tacite favorable, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 19 août 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 04 août 2026,

VU l'avis favorable du Maire en date du 05 août 2026,

VU l'avis de VEOLIA en date du 05 août 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 19 août 2026 (**Annexe 1**),

Considérant :

- Que le projet tel que présenté, consiste en la construction de 50 logements sociaux (dont 34 logements individuels et 16 logements collectifs),

- 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 de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - service Prévention des Risques Inondations et Sécurité Routière :**
  « En zone de ruissellement, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le plancher soit situé au moins à + 0,20 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment.
  La dalle des garages doit se caler à au moins + 0,20m du terrain naturel.
  Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (80 % de « vide »).
  Un mur-bahut d'une hauteur de 0,20 m peut être autorisé, équipé de barbacanes régulièrement espacées et correctement dimensionnées pour permettre l'écoulement de l'eau ».

- **Observations émises par SUEZ Eau France Occitanie et le service Eau et Assainissement de la Communauté de Communes 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* ».

- **Prescription émise par Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de l'Aude :**
  « *Réaliser les constructions et aménagements intérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation* »,

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 1er 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 14 octobre 2026,

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

Le Maire Adjoint délégué,

VILLE DE CASTELNAUDARY 11 (Aude)

François DEMANGEOT

AFFICHAGE LE
15 OCT. 2026

Notification du présent arrêté à :
ALOGEA
M. David SPANGHERO
Le : 15 octobre 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 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

Carcassonne, le 19 août 2026

SRISC/UPRR
Affaire suivie par : Jean-Bernard Montagné
Tél : 04 68 10 31 90
jean-bernard.montagne@aude.gouv.fr

la Directrice Départementale des Territoires et de la Mer

à

Communauté de Communes
Castelnaudary Lauragais Audois
Service Pôle ADS
280, avenue Gérard Rouvière
CS 20013
11491 CASTELNAUDARY CEDEX

Réf : 26.0684

SYNTHESE DES DONNEES

Commune : CASTELNAUDARY

Demande de :

☐ Certificat d'urbanisme
☒ Permis de construire/lotir
☐ Déclaration préalable
☐ Autre opération

N° de dossier : 011 076 26 00027

Pétitionnaire : SA ALOGEA – David SPANGHERO

Type d'opération : Construction de 50 logements sociaux.

Parcelle cadastrée : Section : BA Numéros : 314, 316 et 319

Cours d'eau concerné : ruissellement

Aléa établi à partir:

☒ D'une lecture directe (PPR, Repères de crue)
☒ D'une étude hydraulique (Bureau d'étude)
☐ D'une lecture de l'hydromorphologie, enquête de terrain
☐ D'une simulation hydraulique (logiciel filaire, régime uniforme)

ANNEXE 1

Données topographiques du projet :

☐ fournies par le pétitionnaire

☐ à partir de la photogrammétrie disponible

☐ à partir des données IGN

Situation du projet:

☐ hors zone inondable connue ou recensée à ce jour

☒ en zone inondable

- ☐ aléa fort
- ☐ aléa modéré
- ☐ aléa indifférencié
- ☐ aléa hydrogéomorphologique

☐ derrière la digue

DONNEES HYDRAULIQUES DU PROJET

- **Niveau du terrain naturel :** **m NGF**
- **Niveau de la crue de référence :** **m NGF**
- **Hauteur de submersion :** **m**

AVIS HYDRAULIQUE

En vertu :

☒ du R111-2 du code de l'urbanisme

☐ du PPRi appliqué par anticipation en date du :

☒ du PPRi approuvé par arrêté en date du : **21 août 2012**

☐ du PSS

☐ du R111-3

AVIS :

Le PPRI du Fresquel est en cours de révision.

Un Porter à Connaissance a été émis aux maires le 19 juin 2024 afin de diffuser la nouvelle carte d'aléa à prendre en compte ainsi que les prescriptions à appliquer.
Suivant cette cartographie, l'emprise du projet est impactée par un aléa faible ruissellement (zone jaune).

.



En zone de ruissellement, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le plancher soit situé au moins à + 0,20 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de l'emprise du bâtiment.

La dalle des garages doit se caler à au moins + 0,20m du terrain naturel.

Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (80 % de « vide »).
Un mur-bahut d'une hauteur de 0,20 m peut être autorisé, équipé de barbacanes régulièrement espacées et correctement dimensionnées pour permettre l'écoulement de l'eau.

Le projet devra reporter la zone inondable sur le plan de masse.

LE PROJET TEL QU'IL EST PRÉSENTÉ REÇOIT L'AVIS SUIVANT:

☐ **Défavorable**

☒ **Favorable**

☒ **Avec prescriptions**

☐ **Sans prescription**

La Responsable de l'Unité Prévention et Réduction des Risques,

Marjorie RABASSE