COMMUNE DE CASTELNAUDARY

PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2026-676-URBA

Demande déposée le 09 juillet 2026 - Complétée le : 30 juillet 2026		**N° PC 11076 26 00024**
Par :	**Monsieur Mostafa EL AISSAOUI**	**Surface de plancher : 190 m²**
Demeurant à :	**110 rue du Pic de Nore** **11400 CASTELNAUDARY**	
Représenté par :		**Destination : construction d'une maison individuelle comprenant 2 logements**
Pour :	**Nouvelle construction**	
Sur un terrain sis à :	**30 rue des Champs** **11400 CASTELNAUDARY**	
Références cadastrales :	**AD 265**	

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 10/07/2026,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code du Patrimoine,

VU l'arrêté du 7 décembre 2022 portant modification du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Castelnaudary,

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 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 les formulaires d'attestation de la prise en compte de la règlementation thermique au dépôt de la demande en date du 25 juin 2026,

VU les pièces complémentaires reçues le 30 juillet 2026,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 3 août 2026,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 4 août 2026,

VU l'avis tacite favorable d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 11 août 2026,

VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25 août 2026,

VU l'avis favorable du Directeur des Services Techniques de la ville de Castelnaudary en date du 1er septembre 2026,

VU l'arrêté n° 76-2026-0897 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif de M. le Préfet de la Région Occitanie, Service Régional de l'Archéologie en date du 30 septembre 2026 (Annexe 1),

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la construction d'une maison individuelle comprenant 2 logements,
- L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable,
- L'article R.425-2 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable, le permis de construire le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du Code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L.632-2-1 du Code du patrimoine* »,
- L'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France susvisé,

- 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 :

- La construction sera implantée strictement en limite séparative sans débord ni retrait sur le fond voisin.
- Les eaux pluviales provenant de la toiture seront récupérées sur la propriété du pétitionnaire.
- **Prescriptions émises par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France** : « *(1) Les tuiles sont de teintes mêlées et patinées mais non flammées. Les menuiseries doivent être en bois à peindre ou en aluminium. Afin de ne pas créer de fort contraste avec les constructions voisines, les menuiseries, volets compris, doivent être d'une teinte RAL 7035 ou 7047. (2) Les prescriptions ci-dessus doivent être portées à la connaissance des entreprises en charge des travaux. Le non-respect des prescriptions est passible de poursuites pénales pour travaux irréguliers* ».
- **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 ».
- **Prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie, service Régional de l'Archéologie** : « *Les travaux d'affouillement, de préparation du chantier et d'édification de bâtiment ne pourront être réalisés qu'après réalisation du diagnostic archéologique prescrit par arrêté n° de M. le Préfet de la Région Occitanie, Service Régional de l'Archéologie en date du et après réception d'un écrit du service de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, autorisant le début des travaux* ».

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 13 octobre 2026,

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

VILLE DE CASTELNAUDARY 11 (Aude)

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

AFFICHAGE LE
20 OCT. 2026

Notification du présent arrêté à :
M. Mostafa EL AISSAOUI
Le : 20 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

ANNEXE 1

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale des affaires culturelles

Arrêté n° 76-2026-0897 du 30/09/2026

portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive

Le Préfet de région ;

Vu le Code du patrimoine et notamment son livre V ;

Vu l'arrêté du 7 février 2022 portant définition des données scientifiques de l'archéologie et de leurs conditions de bonne conservation ;

Vu l'arrêté du 27 septembre 2004 portant définition des normes de contenu et de présentation des rapports d'opérations archéologiques ;

Vu l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2026 portant délégation de signature à Mme Maylis DESCAZEAUX, directrice régionale des affaires culturelles, régulièrement publié au recueil des actes administratifs ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2026 portant subdélégation de signature aux agents de la Direction régionale des affaires culturelles (compétences générales et ordonnancement secondaire), régulièrement publié au recueil des actes administratifs ;

Vu le dossier enregistré sous le n° PC0110762600024, permis de construire, déposé par Monsieur Mostafa EL AISSAOUI pour le projet « Bâtiment à usage d'habitation, 30 rue des Champs » localisé à CASTELNAUDARY, transmis par la Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois, reçu en Préfecture de région, au Service régional de l'archéologie le 8 septembre 2026 ;

Considérant que les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, l'emprise étant située au nord-est du noyau urbain actuel, et en plein cœur de l'*oppidum* de *Sostomagus*, occupé à l'âge du Fer et à l'époque républicaine, repéré à la faveur de prospections et d'opérations d'archéologie préventive sur des parcelles voisines ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet ;

Considérant que l'Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP) est le seul opérateur habilité à réaliser un diagnostic sur le territoire concerné par le projet d'aménagement susvisé.

ARRÊTE

Article 1 - Une opération de diagnostic archéologique est mise en œuvre préalablement à la réalisation du projet « Bâtiment à usage d'habitation », sis en :

RÉGION : OCCITANIE
DEPARTEMENT : AUDE
COMMUNE : CASTELNAUDARY
Lieu-dit ou adresse : 30 rue des Champs
Cadastre : Section : AD, Parcelle : 265 (nommée 000AD0553 sur https://cadastre.data.gouv.fr)

Réalisé par : Monsieur Mostafa EL AISSAOUI

L'emprise soumise au diagnostic, d'une superficie de **380 m²**, est figurée sur le document graphique annexé au présent arrêté.

A

Le diagnostic archéologique comprend, outre une phase d'exploration du terrain, une phase d'étude qui s'achève par la remise du rapport sur les résultats obtenus.

Article 2 - La réalisation de l'opération de diagnostic prescrite par le présent arrêté est attribuée à l'Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP).

Article 3 - L'opérateur ainsi désigné soumettra un projet d'intervention élaboré sur la base des objectifs scientifiques et des principes méthodologiques définis par le présent arrêté.

Article 4 - Objectifs scientifiques

L'emprise du projet d'aménagement se situe au nord-est de la ville de Castelnaudary, sur une éminence correspondant à l'*oppidum* de *Sostomagus*, occupé au moins depuis l'âge du Fer. Aujourd'hui confondu dans le tissu urbain (qui pourrait lui-même remonter au XIVe siècle), ses contours ainsi que son occupation demeurent encore mal connus : ils ont jusqu'ici été renseignés à la faveur de découvertes fortuites et d'opérations d'archéologie préventives ponctuelles, dont une fouille, réalisée rue des Champs, et qui portait sur le tracé de son système de fortification fossoyé (V. Canut, INRAP, 2019).

La parcelle objet de cette prescription se place quant à elle sur le sommet de l'*oppidum,* au centre même de l'éminence qu'il forme, où des traces d'une occupation de la fin de la période gallo-romaine ont également été mises au jour.

La présente opération visera à détecter, caractériser et dater les vestiges éventuellement conservés dans l'emprise. L'opération devra rendre compte de la nature, du nombre, de l'extension, de la chronologie, du niveau d'enfouissement, de l'épaisseur des séquences stratifiées, du cadre géomorphologique et du degré de conservation des vestiges mis au jour. Elle devra ainsi permettre d'évaluer l'impact d'éventuels travaux sur les vestiges en place, et réunira en outre tous les arguments permettant de justifier une éventuelle opération de fouille préventive, ou permettant de déterminer le type de mesures conservatoires dont les vestiges devront faire l'objet.

Article 5 - Principes méthodologiques

Le diagnostic sera réalisé sur l'ensemble de l'emprise par le moyen de tranchées réalisées à l'aide d'un engin mécanique, jusqu'au substratum, et selon une trame appropriée (10 %), sous le contrôle de l'équipe archéologique. Le maillage mis en œuvre devra être réparti de manière homogène sur l'ensemble de l'emprise. Au besoin, les sondages mécaniques pourront être complétés par des sondages profonds afin de repérer les niveaux archéologiques les plus enfouis, ou par des décapages ponctuels visant à préciser l'étendue, la densité ou la caractérisation des vestiges.

Les sondages, comme les fenêtres complémentaires, seront placés sur un plan général et devront faire l'objet de relevés comportant les altitudes des ouvertures et des fonds de fouille, ainsi que des coupes stratigraphiques (avec cotes altimétriques). Les surfaces d'extension des vestiges constatées, la puissance des niveaux archéologiques ainsi que celle des stériles seront détaillées. Des sondages manuels pourront être réalisés dans les structures rencontrées. Les vestiges feront l'objet de relevés (dessins, photographies) et devront être replacés sur le plan général. Que des vestiges soient découverts ou non, il importera de décrire les formations superficielles et le substrat, et en particulier les dynamiques sédimentaires ayant pu favoriser ou non la conservation de vestiges ou de niveaux archéologiques. A cette fin, l'intervention ponctuelle d'un géomorphologue pourra être envisagée. Le site sera en outre replacé dans son contexte topographique, archéologique, historique et géographique (cadastres anciens notamment).

Le rapport d'opération devra comporter toutes les études de mobilier mis au jour, accompagnées de planches graphiques (dessins et photographies) et appuyées de références bibliographiques permettant d'intégrer les données de l'opération dans le contexte régional. L'ensemble des éléments renseignant la chronologie des vestiges permettront d'abonder les diagrammes stratigraphiques synthétisant l'ensemble des vestiges mis au jour au cours de l'opération.

Afin de permettre la bonne coordination entre aménageur, opérateur et services de l'Etat, des plans topographiques, avec indication des sondages et des structures archéologiques, seront fournis sous forme numérique et géo-référencés (format SHP, DXF ou DWG) dès la fin de la phase de terrain de l'opération de diagnostic.

L'abandon de certains secteurs en raison de contraintes trop fortes (proximité de voirie, accès impossible, etc.) devra obligatoirement faire l'objet d'une concertation entre le responsable scientifique de l'opération de diagnostic et l'agent du Service régional de l'archéologie en charge du dossier, avant d'être entériné par le Conservateur régional de l'archéologie.

Article 6 - Responsable scientifique

Le responsable scientifique du diagnostic, dont la désignation fera l'objet d'un arrêté ultérieur, doit justifier des qualifications suivantes : **archéologue spécialiste de la Protohistoire**.

Article 7 - La directrice régionale des affaires culturelles est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié à la Communauté de communes Castelnaudary Lauragais Audois, à Monsieur Mostafa EL AISSAOUI et à l'Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP).

Fait à Montpellier, le 30 septembre 2026

Pour le Préfet de la région Occitanie
et par délégation,
pour la Directrice régionale des affaires culturelles
et par subdélégation,
le Conservateur régional adjoint de l'archéologie

Christophe GILABERT

ANNEXE 1

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Vu pour être annexé à l'arrêté n°76-2026-0897

CASTELNAUDARY (11)

