

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
2024 R 0652**

Demande déposée le 16 octobre 2024 - Complétée le		N° PC 11076 23 00047 M01
Par : Demeurant à : Représenté par : Pour : Sur un terrain sis à : Références cadastrales :	Monsieur Timothée PETIT 27 rue de l'Horloge 11400 CASTELNAUDARY Nouvelle construction ZAC Les Vallons Du Griffoul - Lot 7 11400 CASTELNAUDARY AP 7	Surface de plancher : 83,28 m² <u>Destination</u> : Construction d'une maison individuelle

Le Maire,

VU le permis de construire modificatif susvisé,

VU le permis de construire modificatif susvisé, affiché le 18 octobre 2024,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zones U2z & AU5**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

VU la délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2006 portant création de la ZAC « Les Vallons du Griffoul »,

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 2 mars 2022,

VU les prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères, annexe 1 au C.C.C.T de la ZAC « Les Vallons du Griffoul », macro lot 21,

VU le permis de construire n° PC 011 076 23 00047 accordé le 08 mars 2024,

VU l'avis défavorable de THEMELIA en date du 05 novembre 2024,

Considérant :

- Que les modifications portent sur l'agrandissement de la terrasse, le changement de niveau d'implantation du projet, le remplacement d'une fenêtre en porte fenêtre dans le garage à vélo, le changement de couleur des menuiseries, le changement d'implantation des PAC, et le changement de modèle des grilles de défense,
- Que l'article U2-7 1) de la zone U2z du Plan Local d'Urbanisme dispose que « *les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres* »,
- Que l'agrandissement de la terrasse porte les distances par rapport aux limites séparatives à 1,66 m et 1,86 m,
- Le projet n'est pas conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme,
- Que les prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères, annexe 1 au C.C.C.T de la ZAC « Les Vallons du Griffoul », macro-lot 21, dispose que « *L'opération devra s'adapter au site en limitant les terrassements* »,
- Que le rez-de-chaussée se situe à environ 1,10 mètre au-dessus du terrain naturel,
- Le projet n'est pas conforme aux prescriptions de l'annexe 1 au C.C.C.T de la ZAC « Les Vallons du Griffoul »,
- Que le remplacement de la fenêtre de garage par une porte fenêtre, laisse à penser qu'il pourrait s'agir de la création de surface de plancher supplémentaire,
- Qu'aucune déclaration de surface de plancher supplémentaire n'est déclarée,
- L'avis défavorable de THEMELIA,

..... ARRETE
.....

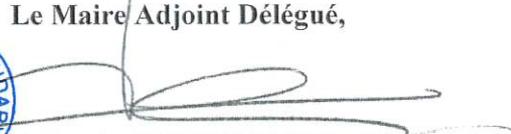
Article unique : Le permis de construire modificatif est REFUSE pour le projet décrit dans la demande et avec la surface susvisée.

Fait à Castelnaudary, le 19 novembre 2024,

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 :

M. Timothée PETIT

Le : 26 novembre 2024

Signature de l'intéressé(e),

RAR : 2C 167 214 7208 8

AFFICHAGE LE

26 NOV. 2024

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.

Le (ou les) demandeur (s) peut (vent) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.

A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux 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. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Attention : l'autorisation n'est définitive 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 deux 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.