

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
2025 R 0648**

Demande déposée le 19 juillet 2025 - Complétée le : 13 août 2025		N° PC 11076 25 00021
Par : Monsieur Ovidiu POITELEA		Surface de plancher : 103,70 m²
Demeurant à : 8 Résidence Des Moulins 11150 PEXIORA		
Représenté par :		<u>Destination</u> : maison individuelle
Pour : Nouvelle construction		
Sur un terrain sis à : Allée De La Barbotine 11400 CASTELNAUDARY		
Références cadastrales : AE 819		

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 25/07/2025,

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 Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018 (**Zone U2**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

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 le formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande en date du 18 juillet 2025,

VU les pièces complémentaires reçues le 13 août 2025

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 22 juillet 2025,

VU l'avis favorable de VEOLIA, pour Réseau 11, en date du 06 août 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 20 août 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 01 septembre 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 03 septembre 2025,

VU l'avis favorable sous réserves, de Monsieur le Directeur des Services Techniques de la Commune de Castelnaudary en date du 1^{er} octobre 2025,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la construction d'une maison individuelle,
- 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 »,
- Ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce Site Patrimonial Remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations,
- 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 :

Prescriptions (1) et recommandations ou observations (2) émises par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :

« (1) Pour garantir une intégration du projet dans le Site patrimonial remarquable (SPR) de Castelnaudary et dans son environnement proche, il convient de respecter les dispositions du SPR (règlement de l'ancienne ZPPAUP) :

- Les volets (contrevents) sont en bois peint, à lames verticales et pentures, sans écharpes (de type 'Z') et à 2 battants, comme les mitoyens.
- Les menuiseries des fenêtres et des portes sont en aluminium ou en bois peint, exclure le PVC.
- Le groupe de climatisation doit être intégré, ainsi que l'ensemble des équipements dans l'habitation. En effet tout équipement en saillie constitue un élément disgracieux et un point d'appel visuel inapproprié dans le paysage urbain. Ils doivent faire l'objet d'une intégration particulière non visible de l'extérieur et respectueuse de l'intégrité du bâtiment et de la composition de ses façades. Le groupe de climatisation doit être intégré dans la maçonnerie, dans une baie créée occultée par des volets persiennes en bois peint de la couleur des autres menuiseries, ou soit à l'intérieur de l'immeuble (monobloc) avec une grille d'aération extérieure en fonte peinte de la teinte de la façade.
- Les énergies renouvelables, ces dernières doivent être intégrées en amont au projet architectural et non posées en surimposition de la couverture à la fin du projet. Les panneaux photovoltaïques sont tolérés au sol ou sur une construction annexe (abri de jardin, pergola, ombrière sur le stationnement par exemple, ...) à condition que la toiture en soit exclusivement couverte et sous réserve de veiller à ce que les modules soient sans reflets, sans lignes argentées, sans effets à facettes et dotés de cadres de même teinte et mats.
- Concernant l'enduit, pour ne pas créer de point d'appel visuel incongru par le choix d'une teinte non adaptée au contexte urbain, opter pour une teinte beige ou terre, de référence 'Minervois' du nuancier SOCLI, ou équivalent. Il sera de finition talochée et sans baguettes d'angles visibles.

(2) Les teintes à privilégier pour les menuiseries : gris clair (RAL 7035, 7040 ou 7044). Les volets battants (contrevents) sont en bois peints de teinte grise comme les fenêtres et les portes, ou bleu pigeon (RAL 5014). La teinte anthracite est trop banalisante en SPR réserver aux lotissements des extensions urbaines. il en de même pour le blanc et le noir. Par ailleurs, il est vivement conseiller de planter au moins un arbre de haute tige dans le jardin pour compenser les abattages prévus pour réaliser la maison et sa clôture ».

Observations émises par ENEDIS Accueil Urbanisme : « 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 ».

Observations émises par Monsieur le Directeur des Services Techniques : « Respecter les contraintes du PLU, notamment en matière de rejets des eaux pluviales. »

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 2 octobre 2025,

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. Ovidiu POITELEA

Le : 8 octobre 2025.....

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

08 OCT. 2025

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 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. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux par courrier ou via l'application télé recours accessible sur : www.telerecours.fr. 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).

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>