

Demande déposée le 15 mai 2025 - Complétée le 29 juillet 2025		N° PC 11076 25 00016
Par :	SCI ONAJI	Surface de plancher : 100 m ²
Domiciliée :	134 avenue Monseigneur de Langle 11400 CASTELNAUDARY	
Représentée par :	Monsieur BAER Laurent	Destination : Construction d'une maison individuelle avec garage et piscine (après démolition de l'ancienne piscine)
Pour :	Nouvelle construction	
Sur un terrain sis :	98 avenue Monseigneur de Langle 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	AS 68 et AS 69	

Le Maire,

VU le permis de construire susvisé,

VU le permis de construire susvisé, affiché le 16/05/2025,

VU les pièces complémentaires en date du 29/07/2025,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code du Patrimoine,

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

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

VU l'avis favorable, sous réserves, de SUEZ Eau France Occitanie en date du 23/05/2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 11/06/2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois - service Eau et Assainissement en date du 11/06/2025,

VU l'avis favorable de la Direction Régionale d'Archéologie Préventive en date du 19/06/2025,

VU l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoire et de la Mer – Unité Prévention des Risques Naturels et Technologiques en date du 09/09/2025

VU l'avis défavorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 10/09/2025,

Considérant :

- Le projet, tel que présenté, consiste en la construction d'une maison individuelle avec garage et piscine (après démolition de l'ancienne piscine),

- 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,
- Qu'aux termes de 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* »,
- Que 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,
- L'avis défavorable de Monsieur l'Architecte des bâtiments de France pour les motifs suivants (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

« Le projet est implanté dans le Site patrimonial remarquable de Castelnaudary et dans la zone tampon du canal du Midi, bien UNESCO, en limite du Site classé.

(1) *Tel que présenté, il est de nature à créer un aménagement complexe et hétéroclite par rapport au contexte pittoresque des abords du canal. De plus, les voies circulées sont trop nombreuses, notamment la voie sud qui concerne le chemin de halage. La place du végétal ne permet pas une intégration du projet. Le plan masse n'est pas maîtrisé, car il doit être traité dans sa globalité (ensemble de la parcelle, amorces du Site classé et des maisons mitoyennes).*

(2) *Les aménagements extérieurs doivent être clarifiés en faisant apparaître l'ensemble des abords et mitoyens de la parcelle : Site classé, le talus et les plantations, les mitoyens et l'ensemble des constructions et aménagements de la parcelles. Par ailleurs, les plantations doivent être adaptées au paysage environnant. Pour une meilleure intégration de la construction, des treilles, plantées en pied doivent être créées devant les baies vitrées de la façade sud, à l'image des pergolas et tonnelles traditionnelles. Avant tout nouveau dépôt du dossier en mairie, il doit être présenté préalablement au pôle canal (instance de conseil) : ddtm-pole-canal-midi@aude.gouv.fr ».*

..... ARRETE ...

Article Unique : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande et avec la surface susvisée.

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



Castelnaudary, le 2 octobre 2025,

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

SCI ONAJI

M. Laurent BAER

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.

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. 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).

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.