

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**ACCORD DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE A
UNE DECLARATION PREALABLE**

2025 R 0146

Demande déposée le 21 février 2025 - Complétée le :		N°DP 11076 25 00037
Par :	Jean-François DOUMENC Syndic de copropriété	Surface de plancher : 0 m ²
Demeurant à :	34 Place de Verdun 11400 CASTELNAUDARY	
Représenté par :	Monsieur Jean-François DOUMENC	<u>Destination</u> : Réfection des façades
Pour :	Travaux sur construction existante	
Sur un terrain sis à :	34 Place Verdun 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	AH 967	

Le Maire,

VU la déclaration préalable susvisée,

VU la déclaration préalable susvisée, affichée le 28/02/2025,

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 U1**), modifié le 15 avril 2019 et le 28 mars 2023,

VU l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 7 mars 2025,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la réfection des façades,
- 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,

.... ARRETE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

Article 2 : La présente autorisation est accordée sous réserve du respect des Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

« (1) Afin de garantir une intégration optimale du projet dans le Site patrimonial remarquable de Castelnaudary et de respecter les règles de l'art, il convient :

- **34, rue Place de Verdun** : La façade en pierre de taille est nettoyée, par lavage et brossage à l'eau additionnée d'un produit détergent testé pour sa compatibilité avec le support. Tous procédés mécaniques (sablage, ponçage, lavage, bouchardage...) sont proscrits car ils altèrent irrémédiablement le matériau. Des petites restaurations (inférieures à 5 cm) peuvent être nécessaires. Elles sont réalisées au mortier de ragréage proche des caractéristiques (porosité, dureté, coloration et texture de surface) de la pierre existante et de même finition que

le parement. Le cas échéant, les joints sont exécutés au mortier de chaux. Ils devront affleurer le parement (joints pleins), sans bavures et relavés à l'éponge. Enfin, une patine d'harmonisation (badigeon dilué) à base de chaux et pigments naturels est appliquée sur le parement en pierre une fois restauré.

- **27, rue Soumet** : - Si l'enduit ne présente pas une bonne adhérence, il est refait. La façade est alors décroûtée puis un enduit en trois couches à la chaux naturelle sera dressé (selon le cas, l'épaisseur sera de 2 ou 3 couches), à l'exclusion de tout produit formulé prêt à l'emploi contenant du ciment ou des résines, non adapté à ce type de bâti.

Le corps d'enduit sera constitué d'un mortier de chaux (NHL2 ou NHL3,5 + sable grossier 0-4 ou 0-5, sans autre adjuvant). L'enduit de finition est constitué d'un mortier de chaux (NHL2 ou NHL3,5 + sable 0-2 sans autre adjuvant). La finition sera talochée. La teinte est obtenue par l'adjonction de terres naturelles dans l'enduit de finition qui sera taloché.

- Si l'état ou la nature de l'enduit ne justifie pas une réfection complète, comme aux étages par exemple, il pourra être envisagé des réparations ponctuelles au mortier de chaux tel que précédemment décrit. Dans cette éventualité, l'aspect sera homogénéisé par un badigeon de chaux naturelle et pigments d'origine minérale (terres locales).

NB : Pour permettre une meilleure pérennité des descentes des pluviiales en zinc, il est posé en pied de descente un dauphin en fonte peint de la couleur de la façade. Seul le dauphin est peint. Le zinc se patine dans le temps. Il n'est pas peint.

(2) L'architecte des Bâtiments de France sera associé à la validation d'échantillons significatifs d'enduit lors de l'une de ses permanences mensuelles en mairie de Castelnaudary, avant le début de leur mise en œuvre.

Les prescriptions ci-dessus doivent être portées à la connaissance des entreprises en charge des travaux.

Par ailleurs, une aide financière est envisageable auprès de la Fondation du Patrimoine qui soutient toute opération d'entretien patrimonial de qualité : Annie FONTAINE ».

Castelnaudary, le 13 mars 2025,

Le Maire Adjoint délégué,



François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. Jean-François DOUMENC

représentant le syndic de copropriété

Le : 18 mars 2025.

Signature de l'intéressé(e),

Notification par voie électronique

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

AFFICHAGE LE

18 MARS 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>