

Demande déposée le 05 août 2025 - Complétée le		N°DP 11076 25 00148
Par :	Monsieur Vincent DE LABROUHE DE LABORDERIE	Surface de plancher : 0 m²
Demeurant à :	1043 route de Bragot 31470 FONSORBES	
Représenté par :		Destination : Transformation d'une habitation en 4 logements et changement des menuiseries
Pour :	Travaux sur construction existante	
Sur un terrain sis à :	11 rue Pasteur 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	AH 742	

Le Maire,

VU la déclaration préalable susvisée,

VU la déclaration préalable susvisée, affichée le 8 août 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 défavorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 21 août 2025,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la transformation d'une habitation en 4 logements et changement des menuiseries,
- 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 défavorable de Monsieur l'Architecte des bâtiments de France pour les Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

« (1) *Le projet tel que présenté est de nature à porter atteinte à l'authenticité et à la conservation du Site patrimonial remarquable par l'approximation des pièces graphiques ne permettant pas d'apprécier l'opportunité du projet dans son ensemble.*

(2) *Les menuiseries d'origine doivent prioritairement être restaurées sauf mauvais état sanitaire avéré (reportage photographique exhaustif exploitable à l'appui). Les menuiseries anciennes peuvent être remises en jeu et accueillir la pose d'un survitrage intérieur ou la pose d'un simple vitrage isolant de 6.5mm ou éventuellement un double vitrage de 14mm maximum (4/6/4) avec cadres et intercalaires de couleur sombre positionnés à l'intérieur de la lame d'air. Dans le cas d'une restitution, les nouvelles menuiseries doivent être en bois local et doivent être des restitutions à l'identique des fenêtres anciennes existantes, avec l'emploi d'un simple vitrage isolant ou d'un double vitrage tel que décrit précédemment, posées en feuillure de maçonnerie. La pose dite en 'rénovation' sur le cadre ancien n'est pas autorisée. NB : Il convient de fournir les plans en coupe et élévations des nouvelles menuiseries à une échelle significative (1/10 minimum) permettant d'apprécier les profils et les détails constructifs.*

Le cas échéant, la notice descriptive détaillée doit indiquer les teintes et finitions des nouvelles menuiseries.

Par ailleurs, il est vivement conseillé de profiter des travaux pour entretenir les contrevents. En effet, ces derniers pour garantir leur préservation doivent être repeints ».

- Les dispositions de l'article U1-12.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme disposant que « *Pour les habitations collectives, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'au T2, 2 places de stationnement pour les T3 et T4 et 3 places au-delà* »,
- Le projet tel que présenté nécessite la création de 5 places de stationnement,
- Le projet ne prévoit pas la réalisation de stationnement et contrevient de ce fait à la réglementation,

.... ARRETE

Article Unique : La déclaration préalable est REFUSEE pour le projet décrit dans la demande.

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



Castelnaudary, le 26 août 2025,

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :
M. Vincent DE LABROUHE DE
LABORDERIE

Le : 2 septembre 2025

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

02 SEP. 2025

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

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.

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).

Durée de validité 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) bénéficiaire(s) du permis/de la déclaration préalable peut commencer les travaux après 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 à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

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.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle 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.