

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

**OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE
PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

2025 R 0705

Demande déposée le 02 septembre 2025 -		N°DP 11076 25 00159
Par :	Monsieur Thierry DEXPERT	Surface de plancher créée par changement de destination : 60 m²
Demeurant :	353 chemin du Barp 33850 LEOGNAN	
:		<u>Destination</u> : Changement de destination d'un salon de thé en 2 logements (régularisation)
Pour :	Travaux sur construction existante	
Sur un terrain sis à :	32 bis rue Général Dejean 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	AH 1573	

Le Maire,

VU la déclaration préalable susvisée,

VU la déclaration préalable susvisée, affichée le 05/09/2025,

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

VU l'avis favorable sous réserves d'ENEDIS en date du 15 septembre 2025,

VU l'avis de VEOLIA en date du 15 septembre 2025,

VU l'avis défavorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29 septembre 2025,

VU l'avis favorable sous réserves de SUEZ en date du 08 octobre 2025,

VU l'avis favorable, sous réserves, de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois en date du 09 octobre 2025,

Considérant :

- Que le projet, tel que présenté, consiste en la régularisation d'un changement de destination d'un salon de thé en deux logements,
- Que 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 lequel énonce que « *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 (1)) suivants :
« (1) *La transformation d'un local commercial en habitation doit faire l'objet d'un projet de restitution de la façade d'origine. Le projet présenté est de nature à porter atteinte au Site patrimonial remarquable de Castelnaudary* ».

... 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 20 octobre 2025,

Le Maire/Adjoint délégué,



François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

M. Thierry DEXPERT

Le : 22 octobre 2025

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

22 OCT. 2025

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 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.