



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

2026-88-URBA

Ville de Castelnaudary

Demande déposée le 28 janvier 2026 - Complétée le :		N°DP 11076 26 00021
Par :	DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER	Surface de plancher : 47,00 m ²
Demeurant à :	105 boulevard Barbès 11838 CARCASSONNE	
Représenté par :	Sylvie LEMONNIER	<u>Destination</u> : Changement de destination
Pour :	Travaux sur construction existante	
Sur un terrain sis à :	2 impasse de la Tour 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	ZB 51	

Le Maire,

VU la déclaration préalable susvisée,

VU la déclaration préalable susvisée, affichée le 30/01/2026,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé le 24 janvier 2018, portant modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil Municipal n°2019-89 du 15 avril 2019, modification de droit commun n° 2 par délibération du Conseil Municipal n° 2023-73 du 28 mars 2023 et modification de droit commun n° 3 par délibération du Conseil Municipal n° 2026-11 du 26 janvier 2026 (**Zone Np**),

VU le 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 la carte d'aléas inondation publiée le 28 juin 2024,

VU le Porter à connaissance émis le 19 juin 2024,

Considérant :

- Que le projet, tel que présenté, consiste en un changement de destination, pour régularisation d'un bâtiment en maison d'habitation,
- Que l'immeuble concerné par ce projet est situé dans la zone Np du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), « *correspondant à des zones paysagères et naturelles existantes ou à créer* ».
- Que la zone N du plan local d'urbanisme correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal ainsi que les franges du canal du Midi. Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, où à risques, qu'il convient à ce titre de protéger.
- Que les dispositions de l'article N-2 du plan local d'urbanisme disposant que : « le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.35 du Code de l'urbanisme à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
 - *de ne pas gêner l'activité agricole,*
 - *de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieure à 250 m²*
 - *que les réseaux soient de capacité suffisante*
 - *de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux.*»
- Que le projet porte sur un bâtiment non repéré sur le document graphique du plan local d'urbanisme,

- Que l'implantation du bâtiment :
 - Est en partie sur la parcelle voisine, cadastrée ZB 13, n'appartenant pas au propriétaire de la parcelle cadastrée ZB 51.
 - Empiète sur une partie du domaine public.
- Que toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.
- Que la parcelle est située sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), en zone d'aléa fort (Ri1),
- Que les dispositions de l'article 1 de la zone Ri1 du règlement du PPRI disposant :
« Sont interdits (...) les changements de destination ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité dans les zones où les hauteurs d'eau sont supérieures à 1,50m »
- Que la parcelle est concernée par l'emplacement réservé n° 33 : « Aménagement d'une voie piétonne et piste cyclable entre le giratoire de « la porteuse de cassoulet » et l'emplacement réservé n° 17 (largeur 4 m)
- Que le projet n'est pas conforme aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme,

.... 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 18 février 2026,



Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :
**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer
Mme Sylvie LEMONNIER**
Le : 20 février 2026
Signature de l'intéressé(e),
Notification par voie électronique

AFFICHAGE LE

20 FEV. 2026

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 A COMPTER DE LA DATE DE SA NOTIFICATION :

A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux, **dans un délai de deux mois** (article R. 421-1 du Code de la justice administrative), par courrier ou via l'application télé-recours accessible sur : www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux, **dans un délai d'un mois**, 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. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice de ce recours gracieux ne proroge pas le délai de recours contentieux (article L.600-12-2 du Code de l'urbanisme).

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>