

**COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY**

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

2026-559-URBA

Demande déposée le 26 avril 2026 - Complétée le 29 juin 2026		N°DP 11076 26 00069
Par :	SASU ZALMAN G CLIMAT GREEN	Surface de plancher : / m²
Domiciliée :	100 Rue Petit 75019 PARIS	
Représentée par :	Monsieur Chneor Zalman GHEBALI	<u>Destination</u> : Installation d'un abri avec 6 panneaux photovoltaïques sur toiture
Pour :	Nouvelle construction	
Sur un terrain sis :	11 Rue Louis Greffier 11400 CASTELNAUDARY	
Références cadastrales :	AC 613	

Le Maire,

VU la déclaration préalable susvisée,

VU la déclaration préalable susvisée, affichée le 27/04/2026,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code du Patrimoine,

VU la loi du 31 décembre 1913, modifiée, sur les Monuments Historiques,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2018, modifié le 15 avril 2019, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026 (**Zone U2**),

VU les pièces complémentaires en date du 29 juin 2026,

VU l'avis avec recommandations de Monsieur l'Architecte de Bâtiments de France en date du 29 juillet 2026,

Considérant :

- Que le projet, tel que présenté, consiste en l'installation d'un abri avec 6 panneaux photovoltaïques en toiture,
- Que cet immeuble n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un Monument historique. Par conséquent l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire, mais que, toutefois, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant,
- 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* »,
- Que conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »,
- L'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France susvisé disposant que « *bien que le principe du projet soit acceptable, la structure de l'abri doit être plus fine que celle proposée, en fer forgé ou en acier vieilli, à l'image des pergola et tonnelles traditionnelles.*

Par ailleurs, l'emplacement indiqué sur le plan de masse (DP2) engendre un décrochement de façade pour cette construction. Dans la mesure du possible, il serait préférable d'implanter l'abri de jardin dans le prolongement des façades existantes.

De plus le dossier est lacunaire et présente des incohérences. En premier lieu, il n'y a pas de notice présentant les matériaux et les modalités d'exécution (DP11), notamment concernant la structure de l'abri. De plus, la DP6 semble présenter un autre bâtiment que la maison qui fait l'objet du dossier et l'abri semble être installé sur une terrasse en R+1, compte tenu des dimensions de ce dernier de la terrasse, il paraît complexe d'installer une telle structure sur cette terrasse »,

- Que le dossier, en l'état, n'est pas suffisamment abouti et qu'il ne peut, dès lors, faire l'objet d'une décision de non-opposition,

..... 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 :



Castelnau-d'Aud, le 12 août 2026,

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :
SASU ZALMAN G CLIMAT GREEN
M. Chneor Zalman GHEBALI

Le : *14 août 2026*

Signature de l'intéressé(e),

Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE

14 AOUT 2026

Nota Bene : pour tout nouveau dépôt, il conviendra de vérifier l'exactitude de l'adresse du projet (la parcelle visée, AC n°613, correspondant, semble-t-il, au 9, rue Louis Greffier et non au 11).

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>