COMMUNE DE CASTELNAUDARY

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

2026-719-URBA

Demande déposée le 07 octobre 2026 - Complétée le		**N°DP 11076 26 00166**
Par :	**Monsieur Florent LABYT**	**Surface de plancher : / m²**
Demeurant à :	**40 Avenue Monseigneur de Langle 11400 CASTELNAUDARY**	
Représenté par :		**Destination : Réfection de la toiture avec la pose d'une fenêtre de toit et ravalement de la façade avec une modification de la couleur des menuiseries**
Pour :	**Travaux sur construction existante**	
Sur un terrain sis à :	**40 Avenue Monseigneur de Langle 11400 CASTELNAUDARY**	
Références cadastrales :	**AK 209**	

Le Maire,

VU la déclaration préalable susvisée,

VU la déclaration préalable susvisée, affichée le 09/10/2026,

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, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026,

VU les pièces modificatives reçues le 20 octobre 2026,

VU l'avis défavorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29 octobre 2026,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consiste en la réfection de la toiture avec la pose d'une fenêtre de toit et un ravalement de la façade avec une modification de la couleur 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 (1) et les recommandations ou observations (2) suivants :

  « *(1) : L'immeuble concerné par les travaux projetés de ravalement de façade, de restauration et de modification de toiture se situe au sein du site patrimonial remarquable de Castelnaudary. Ce secteur est caractérisé par son ensemble de maisons anciennes en front de rue constituant le centre ancien de la ville. Ces constructions se composent essentiellement de matériaux traditionnels et naturels comme la pierre, le bois, la tuile de terre cuite, l'ardoise et l'enduit à la chaux. Leurs façades sont ordonnancées et agrémentées d'éléments de modénatures tel que des appuis de baie. Les toitures participent pleinement à cette composition par leur volume, leur matériau et leur teinte. Le maintien de ces éléments permet de créer une cohérence dans le site patrimonial remarquable.*
  Le projet consiste en le ravalement des deux façades sur rue et la restauration et la modification de la toiture par percement d'un châssis de toit. Il n'est clair si la porte de garage est remplacée par une porte sectionnelle (cf. DPC6). Le ravalement des façades est prévu par piquetage et pose d'un enduit préformulé de teinte terre de sable à finition taloché. Un enduit préformulé est également utilisé pour les bandeaux, soubassement et encadrements de baie de teinte pierre naturelle. Les menuiseries de contrevents, de porte d'entrée et de fenêtres, ainsi que les ferronneries, sont conservées et remises en peinture par une teinte verte dite traditionnelle, RAL6021.

*La toiture est restaurée avec des tuiles canal. A proximité d'un châssis de toit existant et dans son alignement, un second châssis est aménagé, de type verrière, de type 'Patrimoine', de format 78*118cm et munis de meneau, dans un RAL 7016. Les travaux projetés sont de nature à porter atteinte au site patrimonial remarquable considérés. En effet, seul un châssis de toit est toléré par versant de couverture, d'un format maximal de 58*78cm et muni d'un meneau central. Par conséquent, la multiplication des châssis vient créer des surfaces vitrées réfléchissantes dans les toits traditionnellement mats et en terre cuite, constituant des points d'appel visuels au détriment de la cohérence de l'environnement urbain / rural.*

Concernant le ravalement de la façade sur l'avenue, ***tout produit formulé industriellement et contenant des adjuvants chimiques ou des résines est exclu, de même que l'application d'enduits de ciment ou de chaux artificielle*** *afin d'éviter la dégradation des maçonneries anciennes. Par ailleurs, aucun bandeau sommital n'est aujourd'hui peint sur cette façade, en créer un contreviendrait aux dispositions existantes formant un simple liseré blanc autour des encadrements et sur le périmètre de la façade qu'il convient de restaurer en l'état. Enfin, la teinte rougeâtre semble être la teinte d'origine. Sauf document prouvant le contraire, la conservation de cette teinte est demandée, et ce d'autant plus, que les bâtiments adjacents sont déjà de teinte ocre jaune. Traditionnellement, et sauf disposition contraire, la ferronnerie est peinte en noir. Concernant la façade sur rue des Acacias,* ***tout produit formulé industriellement et contenant des adjuvants chimiques ou des résines est exclu, de même que l'application d'enduits de ciment ou de chaux artificielle****. L'aménagement d'une porte sectionnelle contrevient aux dispositions traditionnelles locales, de savoir-faire et en favorisant une horizontalité et une impression plus massive du bâtiment. Ces travaux participent ainsi à banaliser ce bâtiment d'intérêt patrimonial et situé dans le site patrimonial remarquable de Castelnaudary. Par conséquent, la demande de travaux n'est pas autorisée.*

(2) : Avis défavorable en l'état, les modifications suivantes sont nécessaires pour favoriser une insertion harmonieuse du projet dans l'espace protégé :

- Le châssis actuel de toiture peut être déplacé afin d'éclaire la chambre. Un second châssis pourrait être éventuellement envisageable sur le second pan de couverture ;

- Concernant le ravalement de la façade sur l'avenue, et afin de respecter les dispositions d'origine du bâtiment et d'en conserver les spécificités, il convient d'appliquer un enduit projeté dit "tyrolien" permettant de restituer le caractère grenu et le relief de l'enduit. Cet enduit de finition est appliqué sur un corps d'enduit à la chaux hydraulique naturelle (NHL2 ou NHL3.5) + sable grossier 0-4 ou 0-5 à l'aide d'une machine à crépir manuelle dite "tyrolienne", il est teinté directement dans la masse par l'adjonction de pigments (terres, ocres, oxydes). Par ailleurs, l'enduit semble pouvoir être maintenu et réparé ponctuellement à l'aide d'un mortier et/ou coulis compatible avec la nature et composition de l'enduit. Dans cette éventualité, l'aspect est ensuite homogénéisé par un badigeon de chaux naturelle et pigments d'origine minérale (terres locales). La teinte des contrevents de la façade sur l'avenue pourrait davantage retrouvée une teinte ocre jaune clair. Une peinture minérale traditionnelle doit être utilisée pour permettre la respiration des menuiseries.

- Concernant la façade sur rue des Acacias, il convient d'appliquer un enduit chaux-sable, issu d'un mélange de chaux naturelle et d'un sable de carrière locale appliqué en plusieurs passes (2 à 3 selon le cas). L'enduit traditionnel se compose d'un corps d'enduit à la chaux hydraulique naturelle (NHL2 ou NHL3.5) + sable grossier 0-4 ou 0-5, et d'un enduit de finition à la chaux hydraulique naturelle (NHL2) ou à la chaux calcique (CL90) + sable tamisé 0-2, sans autres adjuvants. La finition doit être lisse, talochée fin. La mise en œuvre de baguettes d'angle en plastique ou en métal pour la finition des arêtes de tableaux et des angles est proscrite, de même que la mise en œuvre extensive de trames PVC ou métal. Elle peut être tolérée ponctuellement pour servir de liaison en cas de fissure ouverte ou au raccord entre plusieurs matériaux.

- Il conviendrait de conserver la porte de garage actuelle et de réaliser une remise en peinture. Néanmoins, si elle est remplacée, un modèle de porte en bois avec des lames verticales doit être installé.

Après avoir pris connaissance des prescriptions ci-dessus, il est vivement recommandé au demandeur de prendre rendez-vous avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de l'Aude afin d'échanger sur le projet modifié lors d'une permanence.

Pour prendre rendez-vous, merci de prendre contact avec le service urbanisme de CASTELNAUDARY (urbanisme@ville-castelnaudary.fr) »

.... 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 :

AFFICHAGE LE
06 NOV. 2026

Castelnaudary, le 3 novembre 2026,

Le Maire Adjoint délégué,

VILLE DE CASTELNAUDARY 11 (Aude)

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :
M. Florent LABYT
Le : 6 novembre 2026
Signature de l'intéressé(e),
Saisine par voie électronique

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 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