COMMUNE DE CASTELNAUDARY

ACCORD DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE A UNE DECLARATION PREALABLE

2026-757-URBA

Demande déposée le 20 octobre 2026 - Complétée le :		**N°DP 11076 26 00179**
Par :	**Monsieur Driss EL MAAMRI**	**Surface de plancher : 0 m²**
Demeurant à :	**43 boulevard de la Méditerranée 31270 FROUZINS**	
Représenté par :		
Pour :	**Travaux sur construction existante**	**Destination : Réfection de la toiture**
Sur un terrain sis à :	**5-6 place de Verdun 11400 CASTELNAUDARY**	
Références cadastrales :	**AH 1052 – AH 1051**	

Le Maire,

VU la déclaration préalable susvisée,

VU la déclaration préalable susvisée, affichée le 21/10/2026,

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 l'avis favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18 novembre 2026,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la réfection de la toiture,
- 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 favorable, sous réserves, de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France susvisé,

. . . . ARRETE . . . . .

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

Article 2 : La présente autorisation est accordée sous réserve du respect des Proposition de prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

« *(1) Afin de garantir une intégration optimale du projet dans le cadre des abords du monument historique et de respecter les règles de l'art, il convient de réaliser la couverture à l'identique sur chevrons en bois de mêmes dimensions.*

- Les tuiles neuves doivent s'approcher le plus possible de l'aspect des tuiles anciennes en imitant la teinte et la texture des tuiles fabriquées manuellement. Les tuiles de teintes différentes sont panachées avec soin, la pose doit être faite en reprenant les pureaux anciens. L'utilisation de tuiles à emboîtement, des tuiles romanes, des tuiles en béton, des tuiles plates, des plaques de toitures apparentes ni tout autre système d'étanchéité est exclu. Les rives, faîtages et arêtiers doivent être réalisés avec les mêmes tuiles qu'en parties courantes de couverture. Ces tuiles doivent être scellées par un bain de mortier de chaux.

- Les faîtages et rives réalisés « à sec » par fixation mécanique d'éléments préfabriqués, les égouts et faîtages ventilés ainsi que les bavettes d'étanchéité apparentes sont exclues.
- La pose de closoir souple n'est pas autorisée. Le cas échéant, les rives sont réalisées au moyen de deux tuiles canal superposées et posées en décalé. Le cas échéant, les rives seront réalisées au moyen de deux tuiles canal superposées et posées en décalé, également bâties au mortier de chaux.
- La génoise seront restituée en façade sur place de Verdun, sur toute la continuité de la façade, dito existant.
En façade sur impasse, des abouts de chevrons seront disposés de manière similaire à l'existant.
- Les gouttières pendantes et les descentes d'eaux pluviales doivent être réalisés en zinc naturel non peint et les dauphins seront en fonte peinte d'une hauteur minimum de 2m, à l'exclusion de tout dispositif en PVC ou en aluminium laqué. L'ensemble du dispositif doit être judicieusement implanté en limite latérale des façades ou en mitoyenneté.

(2) Les prescriptions ci-dessus doivent être portées à la connaissance des entreprises en charge des travaux.
Le non-respect des prescriptions est passible de poursuites pénales pour travaux irréguliers ».

Article 3 : A l'issue des travaux, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux sera déposée en Mairie ou par voie dématérialisée.

Fait à Castelnaudary, le 19 novembre 2026,

Le Maire Adjoint Délégué,

MAIRIE DE CASTELNAUDARY 11 (Aude)

François DEMANGEOT

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

Notification du présent arrêté à :
M. Driss EL MAAMRI
Le : 20 novembre 2026
Signature de l'intéressé(e),
Notification par voie électronique

AFFICHAGE LE
20 NOV. 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 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