COMMUNE DE CASTELNAUDARY

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2026-740-URBA

Demande déposée le 10 septembre 2026 - Complétée le 14 octobre 2026		N° PC 11076 26 00033
Par :	**Madame Marlène PICAREL**	
Demeurant :	**16 Rue Fourès** **11400 CASTELNAUDARY**	**Surface de plancher créée : 42m²**
Pour :	**Travaux sur construction existante**	
Sur un terrain sis :	**6 Rue Ponrouch** **11400 CASTELNAUDARY**	**Destination : Extension à usage d'habitation comprenant la démolition d'un bâtiment**
Références cadastrales :	**AL 594, AL 425 et AL 596**	

Le Maire,

VU le permis de construire susvisé,

VU le permis de construire susvisé, affiché le 11/09/2026,

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 modifié le 15 avril 2019, le 28 mars 2023 et le 26 janvier 2026,

VU les pièces complémentaires en date du 14 octobre 2026,

VU l'avis du Directeur des Services Techniques de Castelnaudary en date du 11 septembre 2026,

VU l'avis défavorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02 novembre 2026,

Considérant :

- Que le projet, tel que présenté, consiste en la construction d'une extension à usage d'habitation comprenant une démolition,
- Que l'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable,
- Que l'article R.425-2 du Code de l'Urbanisme dispose 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 suivants :

  « *(1) L'immeuble concerné par les travaux projetés de démolition et construction d'une maison individuelle se situe au sein du site patrimonial remarquable de Castelnaudary. Ce secteur est caractérisé notamment par son ensemble de maisons anciennes associées à un espace non bâti perméable et clos constituant le faubourg 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. Ces bâtiments d'habitation anciens sont couverts par deux à quatre pans de couverture. Leurs façades sont ordonnancées et agrémentées d'éléments de modénatures tel que des appuis de baie. Les menuiseries en bois participent pleinement à cette composition par leur position, leur format, leur matériau et leur teinte. Le maintien de ces éléments permet de créer une cohérence dans le site patrimonial remarquable.*

Le projet consiste, après division de la parcelle en quatre parcelles, en la démolition d'une annexe en rez-de-chaussée non datée, couverte par une toiture à deux pans en tuiles mécaniques, protégée par un enduit de teinte jaune, des menuiseries de teinte bleue y sont présentes. Elle est située en fond de parcelle, le long de la clôture. A son emplacement, est projetée une maison individuelle conçue en extension d'une seconde annexe située à proximité, vers la rue. La maison individuelle, construite en rez-de-chaussée, est construite et couverte par un pan de toiture en discontinuité de l'annexe existante. En l'état, le projet montre des façades dont les parties supérieures sont aveugles et non ordonnancées avec le rez-de-chaussée. Les menuiseries sont blanches et les fenêtres munies de contrevents à écharpe. Les portes sont vitrées sur deux registres. Les façades de l'annexe conservée sont modifiées dans leur composition et le format des baies et menuiserie. La construction de cette extension implique une augmentation de l'imperméabilisation de l'espace non bâti déjà fortement impacté récemment par des constructions diverses et variées.

Les travaux projetés sont de nature à porter atteinte au site patrimonial remarquable considérés. En effet, l'emplacement de la construction en limite de parcelle et en fond de parcelle est en contradiction avec une construction traditionnelle alignée avec la rue ou en retrait léger avec jardin et alignée avec les bâtiments à proximité. La multiplication de volumes et décrochés de façades indus contrevient également à la qualité de la construction traditionnelle. Le projet crée un point d'attrait inapproprié dans le paysage par une masse anarchique de deux volumes sans la logique de la composition traditionnelle. De plus, le choix des matériaux et des couleurs ne permet pas une intégration optimale du projet dans son environnement.

Contrairement à ce qui est indiqué dans la notice, la construction d'une maison individuelle nécessite un terrassement important et l'imperméabilisation d'une portion du terrain alors que la régularité administrative de la dalle existante est questionnable.

La multiplication de nombreux éléments bâtis sur cette parcelle sans qualité patrimoniale, sans cohérence et sans intégration paysagère nuit à la qualité du site patrimonial remarquable et particulièrement à la qualité des espaces non bâtis

Ainsi, ces travaux projetés participent à banaliser ce site d'intérêt patrimonial. Par conséquent, la demande de travaux reçoit un avis défavorable.

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

- Le projet doit reprendre autant que possible les formes et les dispositions du bâti traditionnel, soit des volumes simples à deux pans de toiture symétriques, avec des teintes concordantes avec les teintes locales traditionnelles. La conservation du bâti à deux pans de toiture doit être interrogée au regard de son potentiel intérêt patrimonial. La division de la parcelle doit être conçue de manière à éviter les lots et habitations en second rang ;

- Compte tenu de la non-réalisation de l'avis émis le 21 juin 2016 par l'architecte des bâtiments de France demandant la conservation et mise en place d'une haie végétale parallèlement au mur de clôture, il convient de renforcer la présence de haies en parallèle des clôtures sur rues ;

- Il convient également de régulariser dans les plus brefs délais les travaux liés à la construction de deux extensions de la maison principale, à la pose d'une marquise contemporaine, la pose d'un portail, à la modification du garde-corps de la terrasse en r+1 et à la réfection des enduits ainsi qu'à l'abattage d'un arbre et à la construction de cinq annexes, quatre sur rue et l'autre en fond de parcelle.

Après avoir pris connaissance des recommandations 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 de nous présenter 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 : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande et avec la surface susvisée.

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

CASTELNAUDARY, le 16 novembre 2026,

VILLE DE CASTELNAUDARY 11 (Aude)

Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :
Mme Marlène PICAREL
Le : 23 novembre 2026
Signature de l'intéressé(e),
Saisine par voie électronique

AFFICHAGE LE
23 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.

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).

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.