

COMMUNE
DE
CASTELNAUDARY

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2022 R 2109

Demande déposée le 01 avril 2022 - Complétée le 20 juillet 2022		N° PC 11076 22 00009	
Par :	SC DAVID BAUDELAIRE ROUSSEL	Surface de plancher : 99 m ² Surface taxable totale créée : 99 m ²	
Demeurant à :	13 avenue de la Grande Armée 75116 PARIS		
Représenté par :	Madame HADDAD Isabelle	Nb de logements :	22
Pour :	Travaux sur construction existante	Nb de bâtiments :	1
Sur un terrain sis à :	14 rue des Carmes 11400 CASTELNAUDARY	Destination : Transformation d'un hôtel restaurant et logement de fonction en 22 logements étudiants	
Références cadastrales :	AH1039		

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée,
VU la demande de permis de construire susvisée, affichée le 7 avril 2022,
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 (zone U1), modifié le 15 avril 2019,
VU l'arrêté municipal n° 2011-R 425 établissant un périmètre de site patrimonial remarquable sur la Commune de Castelnaudary (zone ZPI-Centre-ville),
VU les pièces complémentaires reçues le 20 juillet 2022,
VU l'avis défavorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 4 août 2022,
VU l'avis favorable de SUEZ Eau France Occitanie, en date du 23 août 2022,
VU l'avis favorable de la Communauté de Communes de Castelnaudary Lauragais Audois – Service Eau et Assainissement en date du 19 septembre 2022,
VU le mail de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Sous-Commission Départementale d'Accessibilité notifiant l'incomplétude du dossier spécifique en date du 23 août 2022,
VU l'avis, sous réserves, d'ENEDIS, service Accueil Urbanisme, en date du 7 septembre 2022,

Considérant :

- Le projet tel que présenté consistant en la transformation d'un hôtel restaurant et logement de fonction en 22 logements étudiants;
- Le terrain concerné par le projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- Les articles L.632-1 et L.632-2 du code du Patrimoine sont applicables,
- 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 d'aménager, 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. » ;

Monsieur l'Architecte des bâtiments de France a émis un avis défavorable pour les motifs suivants :
« (1) Les travaux sont de nature à nuire à l'intégrité et à la qualité de l'environnement du Site patrimonial remarquable, par le traitement des façades (rétrécissement des baies) qui vient banaliser l'immeuble caractéristique du centre historique de Castelnaudary.

- (1) Par ailleurs, il manque toujours au dossier un cahier des menuiseries existantes et projetées.
- (2) Il sera important de restaurer la façade rue des Carmes pour mettre en valeur l'immeuble, ainsi que l'environnement du SPR. Il est donc rappelé que les fenêtres devront être soit des restitutions à l'identique des fenêtres anciennes existantes, avec l'emploi d'un simple vitrage isolant et mastic, soit des fenêtres à double vitrage avec des détails permettant de se rapprocher du dessin traditionnel, à savoir : conserver le cintre des baies existantes, avec un cochonnet inférieur à 2 cm, un jet d'eau et une pièce d'appui à quart de rond, des petits bois extérieurs saillants.

De plus, dans le cas de double vitrage, les intercalaires métalliques seront de teinte sombre.

Si les baies d'origine sont coupées par les planchers dû à la réhabilitation de l'immeuble, il sera toléré des marques translucides, ou tout autre proposition permettant de conserver les baies en façade.

Il est vivement conseillé de rencontrer l'architecte des bâtiments de France ou son représentant dans le cadre d'une permanence en mairie ».

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2).

- Qu'aux termes de l'article R423-50 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 » ;
- Les avis des services extérieurs consultés susvisés ;
- L'article U1-12.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui exige « pour les habitations collectives 1 emplacement de stationnement par logement jusqu'au T2 » soit 22 places de stationnement ;
- Qu'aucun emplacement de stationnement n'est envisagé dans le projet ;

.... ARRETE

Article unique : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande et avec la surface susvisée.

Castelnaudary, le 26 octobre 2022

Certifiée exécutoire
Par réception de Préfecture
Le :
Et par publication
Le :
Et par notification
Le :
Par délégation, le
Le Directeur Général des Services,

Nicolas NAYRAL



Le Maire Adjoint délégué,

François DEMANGEOT

Notification du présent arrêté à :

Mme HADDA D. ISABELE
Le : 2... NOVE. MBRE... 2022

Signature de l'intéressé(e),
LRAR 2C 162 809 1250 G

TRANSMISSION EN PREFECTURE LE

02 NOV. 2022

SERVICE URBANISME
LRAR N° 2C 169 108 40780

AFFICHAGE LE

02 NOV. 2022

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 légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux par courrier ou via l'application télé recours accessible sur : www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux 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. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Attention : l'autorisation n'est définitive 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 deux 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.