

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n° PC00918522A0018

Commune de MAZERES

Date de dépôt : 24/08/2022
Demandeur : **SCI ABJY**
Représentée par : Yoni AMOUROUX
Pour : changement de destination d'un local de
stockage en habitation avec modification de façades
Adresse terrain : 6 rue de la République 09270
MAZERES

ARRÊTE N° 2022/081
accordant un permis de construire
valant autorisation au titre du Code du Patrimoine
au nom de la commune de MAZERES

Le Maire de MAZERES,

Vu la demande de permis de construire présentée le 24/08/2022 par la SCI ABJY, représentée par Monsieur Yoni AMOUROUX, située 6 Rue du Rempart des Carmes 09100 PAMIERES ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour : changement de destination d'un local de stockage en habitation avec modification de façades
- Sur un terrain situé 6 rue de la République 09270 MAZERES, terrain cadastré 0E-0232, 0E-2412 (99 m²),
- Pour la création d'une surface de plancher par changement de destination de 64 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé le 29/12/2004, modifié pour la dernière fois en date du 12/10/2018, et notamment la zone UA ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 09/07/2010, et notamment la zone Blanche ;

Vu la délibération arrêtant le projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme en date du 25/02/2022 ;

Vu l'état des équipements desservant le terrain, détaillé ci-après ;

Vu l'avis conforme favorable avec prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27/09/2022;

Considérant qu'aux termes de l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme "lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, 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.621-31 du Code du Patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)";

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords de monuments historiques, qu'en l'état il est de nature à porter atteinte à ce monument historique, mais qu'il peut y être remédié selon Madame l'Architecte des Bâtiments de France avec le respect des prescriptions décrites à l'article 2 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le projet se situe aux abords immédiats de l'hôtel d'Ardouin et de la halle. Leurs qualités architecturales et urbaines participent à la mise en valeur du centre ancien de Mazères et de ses monuments historiques protégés. Afin de conserver l'esprit des lieux et permettre à ce projet une bonne intégration à son environnement patrimonial, la porte d'entrée en bois sera soit pleine soit avec une partition vitrée sur sa moitié supérieure.

Fait à MAZERES, le 24.10.2022
Le Maire,
(Nom, Prénom)

Louis MARETTE



Équipement	Terrain desservi	Date de l'avis	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	07/09/2022	SPEHA	Branchement possible à la charge du bénéficiaire
Électricité	OUI	25/08/2022	RME de MAZERES	Branchement possible à la charge du bénéficiaire, dans la limite de 18 kW
Assainissement	OUI	31/08/2022	SMDEA	Branchement possible à la charge du bénéficiaire
Eaux pluviales	OUI	19/10/2022	Commune	Le projet prévoit le rejet des eaux pluviales dans le réseau
Défense incendie	OUI	29/08/2022	Commune	PEI à environ 68 m avec un débit de 115 m3/h
Voirie	OUI	29/08/2022	Commune	Création de l'accès possible après obtention d'une permission de voirie et à la charge du bénéficiaire.

Observation de Madame l'Architecte des Bâtiments de France :

- Si une clôture doit être créée, elle devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Le sol entre la façade et la rue est réputé non modifié et devra rester perméable.

Observations :

- Il est rappelé que la rue de la République est éligible au permis de louer. Si le logement créé est destiné à la location, une demande doit être déposée à la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées à l'aide du CERFA 15652 (<https://cc-pap.wixsite.com/ccpap/permis-de-louer>).
- Le présent projet est peut-être soumis à une obligation d'isolation au titre du Code de la Construction et de l'Habitation suite à l'entrée en vigueur du Décret n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.
- La commune de MAZERES étant classée en zone 2 de sismicité, en application des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur.
- Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes : AC1 - Périmètre des abords de Monument historique: Halle de la place de l'église, AC1 - Périmètre des abords de Monument historique: Monument aux morts de la guerre 1914-1918, AC1 - Périmètre des abords de Monument historique: Maison des Comtes de Foix 22, rue des Tourelles : façades et toitures
- Le terrain est également concerné par : Aléa retrait-gonflement argile: Fort, Sismicité: Faible
- Le terrain étant classé en zone d'aléa fort de retrait-gonflement des sols argileux, en application des arrêtés du 22/07/2020 concernant les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur.

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 24-08-2022

Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 24-10-2022

Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 24.10.2022

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 peut 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. 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). Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télé recours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

Durée de validité du permis : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **trois ans** à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). 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 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année 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) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après 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 www.service-public.fr).

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, et pendant au minimum **2 mois**, un panneau visible et lisible 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 à la mairie, sur le site internet www.service-public.fr, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

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) bénéficiaires 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 du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle 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) bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.