

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n° PC00918524A0027

Commune de MAZERES

Date de dépôt : 15/10/2024
Demandeur : **Monsieur ANDRÉ Jérôme**
Sous-destination : Logement => commerce et activités de service
Logement => bureau
Pour : Changement de destination, modification du garage,
changement des fenêtres, remplacement gouttière,
agrandissement du compteur
Adresse terrain : 23 et 25 Rue Martimor
09270 MAZÈRES

ARRÊTE N° 2024/ 118
refusant un Permis de Construire Maison Individuelle
au nom de la Commune de MAZERES

Le Maire de MAZERES,

Vu la demande de permis de construire Maison Individuelle présentée le 15/10/2024 par Monsieur ANDRÉ Jérôme, demeurant au 11 Chemin André Salvy 31140 AUCAMVILLE ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour : un changement de destination, modification du garage, changement des fenêtres, remplacement gouttière, agrandissement du compteur,
- Sur un terrain situé 23 et 25 Rue Martimor 09270 MAZÈRES, terrain cadastré 0E-2428, 0E-2429, 0E-2430, 0E-2427, 0E-0093, 0E-0094 (910 m²),
- Sans création de surface de plancher, pour une surface de plancher par changement de destination de 60 m² (18m² en commerce et activités de service et 42m² en bureau) ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé pour la deuxième fois le 23/06/2023, et notamment la zone UAcc ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 09/07/2010 (projet situé en dehors du périmètre) ;

Vu l'élaboration du Plan de Prévention des Risques en cours, n'ayant pas identifié d'aléa sur le terrain ;

Vu le schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial de la commune de MAZERES approuvé le 02/02/2011 et notamment la zone 2 ;

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 04/11/2024 ;

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 suivantes :

- les petits bois des nouvelles menuiseries qui seront rapportés collés intérieur et extérieur seront contreprofilés. Les trois carreaux par vantail seront plus hauts que larges.

- le coffret électrique sera de la teinte de la façade.

Le pictogramme et la référence du coffret devront être identifiables.

- les volets battants et persiennes en bois seront conservés. Leur teinte sera choisie dans le nuancier de Mazères (disponible en mairie) ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.425-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.431-30 du Code de l'Urbanisme, lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public (ERP), la demande est accompagnée des dossiers suivants, fournis en trois exemplaires :

- a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du même code ;

Considérant que le demandeur déclare l'aménagement d'un cabinet d'ostéopathie, ce qui est incompatible avec la demande de permis pour une maison individuelle, qui ne comporte pas les pièces mentionnées à l'article R.431-30 du code de l'urbanisme, et que la demande n'a donc pas pu faire l'objet de l'accord mentionné à l'article R.425-15 du même code ;

ARRÊTE

Article UNIQUE

Le permis de construire Maison Individuelle est **REFUSÉ**.

Fait à MAZERES, le 11 Décembre 2024
Le Maire,
(Nom, Prénom)

LEWIS TARETTE



Équipement	Terrain desservi	Date de l'avis	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	19/11/2024	SPEHA	Branchement possible à la charge du bénéficiaire.
Électricité	OUI	18/10/2024	RME	Branchement possible à la charge du bénéficiaire, dans la limite de 12 kW.
Assainissement	OUI	05/11/2024	SMDEA	Branchement possible à la charge du bénéficiaire.
Eaux pluviales	OUI	22/10/2024	Commune	Le terrain est desservi par un réseau d'eaux pluviales
Défense incendie	OUI	22/10/2024	Commune	PEI à environ 123 m avec un débit/volume de 110 m3/h.
Voie	OUI	30/10/2024	Département	L'accès est existant.

Observations de l'ABF :

- Pour l'enseigne, une Autorisation Préalable (AP) devra être déposée en mairie.

Nota de l'ABF :

Dans le cadre d'une restauration aux abords de Monument Historique, une subvention au titre des abords en 2025 sur les thématiques 'Restauration', 'Savoir-Faire', 'Matériaux' et 'Filières Locales' pourrait être attribuée dans le but de préserver la qualité architecturale du bâtiment, son intérêt historique ou la qualité de l'environnement du MH à proximité. L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ariège se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Observations :

- La demande étant incomplète, l'ensemble des motifs de refus n'a pu être étudié. Lors d'une prochaine demande de permis, merci de transmettre un permis de construire ERP.

- Si vous souhaitez vous opposer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, vous êtes soumis à un recours administratif préalable obligatoire : vous devez former votre recours dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision auprès du Préfet de Région.

- Le terrain étant classé en **zone d'aléa moyen 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. À ce titre, vous ne pouvez pas installer de **puits d'infiltration à moins de 10 m d'une construction**.

- 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.

- Par ailleurs, le terrain est concerné par : AC1 - Périmètre Monument historique : Halle ; inscription le 27/10/2004, AC1 - Périmètre Monument historique : Monument aux morts de la guerre de 1914-1918 ; inscription le 18/10/2018, AC1 - Périmètre Monument historique : Hôtel d'Ardouin ; classement le 23/03/1955, Bordure de RD : La D624 de catégorie 3 se situe à proximité de la parcelle, Opération de revitalisation de territoire (ORT) - MAZERES, Opération de revitalisation de territoire (ORT) – Mazères.

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 15.10.2024

Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 11.12.2024

Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 11.12.2024

La présente décision est transmise au représentant de l'État 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'État. 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