

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n° PC0091852500004M01

Commune de MAZERES

Date de dépôt : 20/12/2025
Demandeur : **Monsieur VERGNES-TAILLEFER Bastien**
Sous-destination : Logement
Projet initial : Transformation d'un appartement existant et aménagement des combles en 2^{ème} appartement, la réfection de la toiture, façades, volets et fenêtres et la création de fenêtres de toit
Pour modifier les dimensions des deux fenêtres de toit
Adresse terrain : 70 Rue Boulbonne
09270 MAZÈRES

ARRÊTE N° 2026/ 028
accordant un Permis de Construire de Maison Individuelle (PCMI) modificatif
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 de Maison Individuelle (PCMI) modificatif présentée le 20/12/2025 par Monsieur VERGNES-TAILLEFER Bastien, demeurant au 65 Chemin de Bel Air 31850 LEOGNAN ;

Vu l'objet de la demande de modificatif :

- Pour : la modification des dimensions des deux fenêtres de toit,
- Sur un terrain situé au 70 Rue Boulbonne 09270 MAZÈRES, terrain cadastré 0E-0170 (75 m²),
- Sans création de surface de plancher supplémentaire ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé pour la deuxième fois le 23/06/2023, modifié le 06/02/2025, 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 le Permis de Construire de Maison Individuelle (PCMI) n° PC0091852500004 accordé le 27/05/2025 ;

Vu le courrier de la commune autorisant des dimensions plus petites que celles indiquées dans le PLU en date du 03/03/2026 ;

Vu l'avis CONFORME FAVORABLE avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 16/02/2026 ;

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 l'Architecte des Bâtiments de France avec le respect des prescriptions décrites à l'article 2 ;

ARRÊTE

Article 1

Le Permis de Construire de Maison Individuelle (PCMI) modificatif est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Les prescriptions et les observations de l'autorisation initiale restent applicables.

Article 3

Le projet se situe au cœur de l'ancienne bastide médiévale, aux abords du clocher de la halle et de l'Hôtel d'Ardouin. Leurs qualités architecturales et urbaines participent à la mise en valeur du centre ancien 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, il conviendra de respecter l'ensemble des points suivants :

- les deux unités de climatisation en façade Nord Est non visibles depuis l'espace public devront être habillées par un caisson à ventelles en bois ou en métal peint d'une teinte proche de la façade. Aucun boîtier, gaine ou autre équipement lié à l'installation ne sera présent en toiture ou en façade de la maison.

- concernant les châssis de toit, les volets roulants et coffres extérieurs ne sont pas autorisés. Une isolation ou occultation solaire de type store intérieur peut être prévue, de teinte sombre non noire.

Les prescriptions du précédent avis (28/04/2025) restent applicables et seront reprises dans cet avis :

La couverture :

- la toiture existante sera restaurée en reprenant la typologie du matériau existant, à savoir en tuiles canal de teinte rouge vieilli posées à courant et à couvert, **et non en tuiles mécaniques de type DC12 ou équivalent.**

Le faitage et les rives recevront des tuiles canal scellées au mortier, sans cloisir au niveau du faitage ni tuiles à rabat sur les pignons. Des tuiles chatières pourront être mises en place pour ventilation.

- l'isolation du toit se fera bien par l'intérieur, entre chevrons, **sans modifier les altimétries du faitage et de l'égout.**

- les châssis de toit auront une dimension de 78 cm de largeur x 98 cm de hauteur maximum. La pose sera encastrée dans la couverture et non pas en saillie. Les volets roulants et coffres extérieurs ne sont pas autorisés. Une isolation ou occultation solaire de type store intérieur peut être prévue, de teinte sombre non noire.

La façade :

- le badigeon à la chaux aura une teinte au choix blanc cassé G20, sable 010, ou grege T10, ou équivalent, et non blanc lumière.

- les encadrements et la corniche en briques seront restaurés et nettoyés, sans badigeon.

- si de faux encadrements existent, ils recevront un badigeon de teinte proche de la brique, terre de Sienna R80 ou équivalent.

- les clés de voûte et les appuis seront de la même teinte que le badigeon de façade.

- les deux unités extérieures de climatisation situées à l'étage en façade Nord Est seront camouflées par un habillage bois à ventelles de la même teinte que la façade.

Les menuiseries :

- les nouvelles menuiseries doivent être posées en retrait du nu de la façade et dans les feuillures existantes directement au contact du tableau de la baie. Si besoin, les anciens dormants seront remplacés en même temps que l'huissierie. Il est interdit de créer un nouveau cadre à l'intérieur du dormant existant.

- les huissieries et menuiseries seront réalisées en bois peint. Elles reprendront le dessin et les partitions des menuiseries traditionnelles, à trois ou quatre carreaux par vantail de fenêtre.

- les petits bois seront soit traversants intérieur et extérieurs au vitrage, soit rapportés collés intérieur et extérieur, à condition d'être contreprofilés. Dans tous les cas, ils ne seront pas incorporés dans la lame d'air du double vitrage.

Fait à MAZERES, le 12.03.2026

Le Maire
(Nom, Prénom)

Louis MARETTE



Observations :

- 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 : 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, AC1 - Périmètre Monument historique : Halle ; inscription le 27/10/2004, Bordure de RD : La D11 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 : 29 . 12 . 2025

Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 13 . 03 . 2026

Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 13 . 03 . 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 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**. Celui-ci peut être saisi directement sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Il peut également, dans un délai **d'un mois** suivant la date de sa notification, saisir d'un **recours gracieux** l'auteur de la décision. Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable : 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 de l'autorisation 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 de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de **trois mois** après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.