

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n°DP0091852600056

Commune de MAZERES

Date de dépôt : 10/06/2026
Demandeur : **Monsieur PEREIRA Remi-Jose**
Sous-destination : Logement
Pour : Division d'un bâti existant sans modificatif de surface en plusieurs lots (3) destinés à la location.
Changement des menuiseries existantes
Modificatif d'une fenêtre au Rez-de-Chaussée par une porte d'entrée
Modificatif d'une porte en bois au Rez-de-Chaussée par une fenêtre et une porte d'entrée
Adresse terrain : 17 Rue des Tiercaires
09270 MAZÈRES

ARRÊTE N° 2026/ 098

**de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable constructions et travaux
valant autorisation au titre du code du patrimoine
au nom de la commune de MAZERES**

Le Maire de MAZERES,

Vu la déclaration préalable présentée le 10/06/2026 par Monsieur PEREIRA Remi-Jose, demeurant 10 Chemin du Castor 09270 MAZÈRES ;

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour : la division d'un bâti existant sans modificatif de surface en plusieurs lots (3) destinés à la location, le changement des menuiseries existantes, la modificatif d'une fenêtre au Rez-de-Chaussée par une porte d'entrée et la modificatif d'une porte en bois au Rez-de-Chaussée par une fenêtre et une porte d'entrée,
- Sur un terrain situé 17 Rue des Tiercaires 09270 Mazeres terrain cadastré 0E-0444 (70 m²),
- Sans création de surface de plancher ;

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, modifié simplement le 19/02/2026, 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 la complétude des pièces en date du 21/07/2026 ;

Vu l'avis CONFORME FAVORABLE avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07/07/2026 ;

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 ;

DECIDE
Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions émises dans l'article 2.

Article 2

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 :

- 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 des tuiles mécaniques. Le faîtage et les rives recevront des tuiles canal scellées au mortier, sans cloisir au niveau du faîtage ni tuiles à rabat sur les pignons. Des tuiles chatières pourront être mises en place pour ventilation. Les altimétries du faîtage et de l'égout ne seront pas modifiées.

- aucun couloir en zinc ne sera réalisé.

- les nouvelles menuiseries seront posées en feuillure de tableau. Les dormants des anciennes fenêtres seront entièrement déposés. Les croisées seront traitées à la française, avec deux vantaux comportant chacun trois (petites fenêtres) ou quatre carreaux (grandes fenêtres), séparés par des petits bois assemblés au châssis (ni clipsés, ni collés) formant des carreaux plus hauts que larges. Les intercalaires seront de teinte sombre.

- les volets roulants sont interdits. Côté rue des Terciaires :

- le fenêtre 140cmx140cm du rez de chaussée sera remplacée dito existant : cintrage conservé, même nombre de petits bois.

- les 4 petites fenêtres du R+2 n'auront pas de petits bois. Côté rue de l'industrie :

- les linteaux des ouvertures du rez de chaussée seront alignés.

- la porte et la fenêtre remplaçant la porte de garage comporteront des encadrements brique dito les ouvertures existantes.

- l'enduit sera de type minéral à la chaux naturelle, avec une finition talochée fin. Le rejointoiement n'est pas autorisé.

Fait à MAZERES, le 21 Août 2026
Le Maire, Louis MARETTE
(Nom, Prénom)



Observations de l'ABF :

Il est fortement conseillé de réaliser un enduit sur l'ensemble de la façade (enduit couvrant finition taloché fin et non rejointoiement) compte tenu des parties qui vont être remaçonnées et enduites suite à la suppression de la porte de garage, afin d'avoir une façade homogène et cohérente.

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. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait et de droit prévalant à la date de sa décision, sauf mention contraire dans une loi ou un règlement (article L.412-3 du code des relations entre le public et l'administration).

- 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. A 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 : Hôtel d'Ardouin (classement le 23/03/1955), 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), Périmètre de protection des monuments historiques, 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, périmètre de droit de préemption urbain.

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 10.06.26.
Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 27.08.26
Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 28.08.26.

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 "Télérécours 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.