Alix

REPUBLIQUE FRANCAISE	Dossier n°PA 009 194 24 A0002
Commune de MIREPOIX	Date de dépôt : 09/08/2024 Demandeur : **Madame ZAROIL épouse YASSER Fatima et Monsieur YASSER Abdellah** Pour : Lotissement de 8 lots Adresse terrain : Chemin des Gravières 09500 Mirepoix

ARRÊTE N° 2025/
accordant un Permis d'Aménager
valant autorisation au titre du Code du Patrimoine
au nom de la Commune de MIREPOIX

Le Maire de MIREPOIX,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 09/08/2024 par Madame ZAROIL épouse YASSER Fatima et Monsieur YASSER Abdellah demeurant 14 Rue du Mont Valier 09500 MIREPOIX ;

Vu l'objet de la déclaration :
- Pour : Lotissement de 8 lots,
- Sur un terrain situé Chemin des Gravières 09500 Mirepoix, terrain cadastré 0E-0164 (13500m²),
- Sans création de surface de plancher ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18/11/2021, modifié simplement le 26/09/2023, et notamment les zones UB (projet), A et Ap ;

Vu le Plan de Prévention des Risques approuvé le 13/09/2010 et notamment les zones blanche (projet) et rouge A ;

Vu la complétude du dossier en date du 06/11/2024 ;

Vu les pièces transmises en cours d'instruction (PA8-1, PA4, PA2, PA8.2, PA10) en date du 17/02/2025 ;

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

Vu l'avis FAVORABLE avec observations de la Direction Départementale des Territoires - Sous-commission départementale d'accessibilité en date du 10/09/2024 ;

Vu l'avis simple de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 09/09/2024 précisant que le projet n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique ;

Vu l'engagement du lotisseur à créer une association syndicale libre des acquéreurs des lots ;

Considérant qu'aux termes de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;

Considérant que le projet prévoit un assainissement non collectif pour chaque lot et que le service du SMDEA à émis un avis défavorable faute d'éléments suffisants ;

Considérant qu'aux terme des dispositions communes du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, l'infiltration à la parcelle est à privilégier de même que la récupération des eaux de pluies. Le rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels est possible en cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle (sous réserve de justifications techniques). En cas de présence d'un réseau

séparatif de collecte des eaux pluviales, le raccordement audit réseau doit être prévu. Des ouvrages surfaciques de type noues peuvent être prévues dans les projets d'aménagement ;
Considérant que le projet prévoit de créer une servitude de passage sur la parcelle E 162 et le solde du terrain E 164 au bénéfice des parties communes du lotissement pour le réseau d'eaux pluviales et des eaux traitées ;

ARRÊTE

Article 1.

Le permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et suivants.

Article 2.

Les futures demandes de permis de construire devront contenir une attestation du SPANC du service SMDEA précisant que le projet d'Assainissement Non Collectif est conforme à la réglementation en vigueur.

Article 3.

La servitude de passage sur la parcelle E 162 et le solde du terrain E 164 pour le rejet des eaux pluviales et des eaux traitées, est à transmettre en Mairie au plus tard avec la Déclaration d'Ouverture de de Chantier (DOC).

Article 4.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 8 lots constructibles.
La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2000m².

La répartition de cette surface entre les différents lots est la suivante : 250 m² par lot.

Conformément à la demande, le lotisseur n'a pas demandé à différer les travaux de finition et il a instauré un règlement spécifique.

Article 5

Conformément à l'Article R 442-18 du Code de l'Urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R 462-10 (dépôt de la DAACT).

Article 6

Conformément aux dispositions de l'Article L442-7 du Code de l'Urbanisme, le permis d'aménager et s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. **Ils doivent leur être communiqués préalablement.**
Seront également remis :

- le présent arrêté,
- le plan de composition du lotissement,
- les dispositions de la zone UB du PLU,
- le règlement du lotissement.

Fait à MIREPOIX, le 27 février 2025
Le Maire,
(Nom, Prénom)

Le Maire,

MAIRIE DE MIREPOIX 09500 (Ariège)

Xavier CAUX

Équipement	Terrain desservi	Date de l'avis	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	10/09/2024	SMDEA	Raccordement du lotissement possible à la charge du lotisseur
Électricité	OUI	27/08/2024	ENEDIS	Raccordement du lotissement possible à la charge du lotisseur **Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse (96 kVA), le raccordement de ce projet au réseau public de distribution ne peut être réalisé par un branchement au réseau. De ce fait, des travaux réseaux seront nécessaires afin d'alimenter le terrain d'assiette de l'opération.**
Assainissement	NON	10/09/2024	SMDEA	Chaque lot devra présenter un système d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Eau pluviale	NON	09/08/2024	Commune	Les eaux pluviales de l'ensemble du lotissement pourront se rejeter dans le fossé communal (**autorisation de la Mairie le 04/02/2025**)
Défense incendie	OUI	09/08/2024	Commune	PEI de 72 m³/h à environ 360 m du lotissement (donc à moins de 400m du lot le plus éloigné)
Voirie	OUI	09/08/2024	Commune	Création de l'accès possible après obtention d'une permission de voirie et à la charge du bénéficiaire.

Observations

- Les acquéreurs des lots ou à défaut le lotisseur pour les lots non vendus sont tenus de conserver les terrains en bon état d'entretien.
- L'ensemble des aménagements respectera les décrets 2006-1657 et 1658 du 21 décembre 2006 et l'arrêté du 15/01/2007 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics. **A ce titre les recommandations du Service Connaissance et Animations Territoriales de la DDT 09 en date du 09/09/2024 devront être respectées (avis ci-joint).**
- Règles de stabilité (L442-14 du Code de l'Urbanisme) : Les permis de construire ne pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux constatés conformément aux articles R462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 du même code sont opposables.
- Le terrain est concerné par un **Plan de Prévention des Risques** :
    - Le terrain étant classé en **zone blanche** du Plan de Prévention des Risques, les mesures de prévention énoncées au titre des zones non directement exposées aux risques naturels prévisibles sont applicables.
    - Le terrain étant classé en **zone rouge** du Plan de Prévention des Risques, l'ensemble des prescriptions du règlement des zones concernées doit être respecté.
- 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 MIREPOIX 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, Emplacement réservé aux voies publiques L151-41 1° R151-48 2°, Interdiction types d'activités, destinations, sous-destinations L151-9 R151-30, Obligations Légales de Débroussaillement (OLD): zone boisée, Obligations Légales de Débroussaillement (OLD): zone tampon 200m, périmètre de droit de préemption urbain.

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande :
Date d'affichage en Mairie de l'arrêté :
Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté :
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 36 mois** 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 urbanisme du gouvernement, 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.